



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

№ 1067/09

Москва

19 мая 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации муниципального образования «Мытищинский муниципальный район Московской области» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 26.05.2008 по делу № А41-К2-22628/07, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2008,

постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.12.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – администрации муниципального образования «Мытищинский муниципальный район Московской области» – Галиянова Е.Р.;

от общества с ограниченной ответственностью «Ковчег» – Голенков Р.В., Смирнова И.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Ковчег» (г. Москва) (далее – общество «Ковчег», общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с требованием к администрации муниципального образования «Мытищинский муниципальный район Московской области» (далее – администрация Мытищинского муниципального района, администрация) о признании незаконным решения администрации, оформленного протоколом от 23.10.2007 № 37-2007, о предоставлении обществу в аренду на неопределенный срок земельного участка, расположенного под объектами недвижимости, и об обязанности администрации подготовить и передать обществу «Ковчег» для заключения проект договора купли-продажи земельного участка площадью 33 000 кв. метров, имеющего ориентиры: Московская обл., г. Мытищи, Шараповский карьер, д. 7 (с учетом уточнения требований в порядке, установленном пунктом 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.05.2008 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2008 решение изменено: суд обязал администрацию подготовить

и передать обществу «Ковчег» проект договора купли-продажи указанного земельного участка.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.12.2008 оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, а также нарушение интересов жителей Мытищинского муниципального района и публичных интересов муниципального образования, поскольку использование спорного земельного участка для социально значимых целей становится невозможным.

В отзыве на заявление общество «Ковчег» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – передаче на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Общество «Ковчег» приобрело по договорам купли-продажи здания склада, ремонтных мастерских, АЗС (емкости для хранения топлива), здание конторы, мастерских и гаража, здание административное, здание ремонтных мастерских с котельной, здание котельной, ограждение ЖБИ с металлическими воротами, эстакаду для ремонта с навесом, эстакаду для мойки, часть асфальтового покрытия и асфальтированную площадку.

Переход права собственности подтверждается 12 свидетельствами о государственной регистрации права общества «Ковчег» на названные объекты.

При заключении договоров купли-продажи недвижимого имущества продавцы и покупатель указали, что объекты расположены на земельных участках, вид права на которые не определен.

В связи с этим 04.09.2007 общество «Ковчег» обратилось в администрацию Мытищинского муниципального района с заявлением об оформлении договора купли-продажи земельного участка, на котором расположены упомянутые здания, строения, сооружения, площадью 33 300 кв. метров. В ответ на обращение администрация направила обществу выписку из решения постоянно действующей комиссии по размещению объектов на территории Мытищинского муниципального района при администрации Мытищинского муниципального района (протокол от 23.10.2007 № 37-2007) о предоставлении заявителю в аренду на неопределенный срок земельных участков, расположенных под объектами недвижимости и необходимых для их обслуживания.

Общество «Ковчег» обратилось с настоящим требованием в арбитражный суд, полагая, что как собственник объектов недвижимого имущества в силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации обладает исключительным правом на приобретение в собственность земельного участка, необходимого для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

Статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации регламентирует порядок приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения. Исключительное право на приватизацию таких участков или приобретение права их аренды имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены названным Кодексом, федеральными законами.

Администрация Мытищинского муниципального района, возражая против продажи земельного участка (но не возражая против предоставления его в аренду на неопределенный срок), ссылаясь на то, что согласно генеральному плану развития города Мытищи, утвержденному решением Собрания представителей Мытищинского района от 18.01.1995 № 7/1, и в соответствии с корректировкой проекта планировки микрорайона № 25, утвержденной постановлением главы Мытищинского района от 17.11.2004 № 4698, спорный земельный участок предназначен под размещение городского парка. Кроме того, по части этого участка проходят красные линии проектируемого проезда № 6366.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснил, что, рассматривая споры, связанные с применением статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, суды должны оценивать доводы органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования и отклонил доводы администрации, указав, что расположение городского парка на испрашиваемом обществом «Ковчег» земельном участке

действующим генеральным планом не предусмотрено. По мнению суда, доводы администрации основаны на корректировке проекта планировки района «Шараповский карьер», генеральном плане города Мытищи, находящемся в стадии разработки и утверждения, проектом предложении эскиза застройки, выкопировке картографического материала. Поэтому названные документы не являются составной частью действующего генерального плана и его изменениями, утвержденными в установленном порядке. Суд счел, что не весь испрашиваемый заявителем земельный участок предназначен для общественного пользования. Красные линии проектируемого городского проезда № 6366 проходят лишь по небольшой его части.

Суд апелляционной инстанции отметил, что из представленных администрацией документов бесспорно не следует, что спорный земельный участок находится в границах территории, по которой проходят красные линии и на которой предусмотрено размещение городского парка.

Суд кассационной инстанции согласился с «критической оценкой» постановления главы администрации Мытищинского района от 17.11.2004 № 4698 «Об утверждении корректировки проекта планировки района «Шараповский карьер» в городе Мытищи», сочтя при этом, что после принятия данного постановления не были внесены изменения в генеральный план города Мытищи в соответствии с порядком, установленным частями 2 – 14 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Между тем суд кассационной инстанции неправоммерно руководствовался положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации 2004 года, не введенного в действие на момент издания постановления от 17.11.2004 № 4698. Порядок внесения изменений в утвержденную градостроительную документацию, в том числе и в

генеральный план развития территорий, установлен статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации 1998 года.

Генеральный план развития города Мытищи, утвержденный решением Собрания представителей Мытищинского района от 18.01.1995 № 7/1, предусматривал градостроительное планирование развития территории городского поселения, касающееся и спорного земельного участка.

Постановление от 17.11.2004 № 4698 было принято по итогам рассмотрения разработанного ГУП «НИиПИ Генплана города Москвы» проекта «Корректировка проекта планировки района «Шараповский карьер» на основании постановлений главы Мытищинского района от 20.05.2002 № 1581 и от 21.04.2003 № 1279, положительного согласования и заключения Управления архитектуры и градостроительства администрации Мытищинского района, ГУ «Центр Госсанэпиднадзора в Мытищинском районе» от 15.04.2003 № 50.29.05.000.Т.000117.0.03, ФГУ «Центр Госсанэпиднадзора в Московской области» от 26.06.2003 № 50.99.16.000.Т.001603.06.03, Мытищинского отряда государственной противопожарной службы УГПС МЧС России Московской области от 17.04.2003 № 734, Отдела ГИБДД Мытищинского УВД от 17.06.2003 № 5481, МУП «Водоканал» от 04.03.2003, Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Мытищинскому району Московской области, Службы государственного контроля в сфере природопользования и экологической безопасности ГУПР МПР России по Московской области от 07.04.2003 № 07-04-24-20, заключения экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 08.08.2003 № ЭЭ-1176/03, утвержденного приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Московской области от 08.08.2003 № 2380-Э, Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области (протокол от 23.09.2003 № 37), опубликования основных положений

проекта в газете «Родники» от 21.02.2003 № 29, а также в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и уставом муниципального образования «Мытищинский муниципальный район Московской области».

Указанным постановлением утвержден проект «Корректировка проекта планировки района «Шараповский карьер» в городе Мытищи».

Это постановление в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации относится к градостроительной документации.

Таким образом, генеральный план развития города Мытищи должен оцениваться судами на предмет наличия либо отсутствия обстоятельств, препятствующих приватизации спорного земельного участка во взаимной связи с постановлением от 17.11.2004 № 4698, которое в установленном порядке не признано недействующим.

Поскольку оспариваемыми судебными актами нарушается единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, они подлежат отмене в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 26.05.2008 по делу № А41-К2-22628/07, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2008, постановление Федерального

арбитражного суда Московского округа от 08.12.2008 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А.Иванов