



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2081/09

Москва

26 мая 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Министерства имущественных отношений Омской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Омской области от 01.07.2008 по делу № А46-8730/2008, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.12.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Министерства имущественных отношений Омской области – Бреер Е.Н.;

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от общества с ограниченной ответственностью «ТрастГруппИнвест» – Веселов А.Л., Колупаев Ю.Н.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастГруппИнвест» (далее – общество «ТрастГруппИнвест», общество) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением о признании недействительным ненормативного правового акта Министерства имущественных отношений Омской области (далее – министерство имущественных отношений, министерство) – отказа в форме письма от 07.04.2008 № 04-02/2298 в предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке общей площадью 4 523 кв. метра с кадастровым номером 55:36:04 01 02:0113, принадлежащем на праве собственности Омской области, и возложении на министерство обязанности устранить нарушения прав общества путем принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка для строительства административного (офисного) здания по улице Булатова, в районе дома № 68, Центрального административного округа города Омска.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент архитектуры и градостроительства администрации города Омска, Министерство труда и социального развития Омской области (далее – министерство труда), Государственная жилищная инспекция Омской области (далее – жилищная инспекция).

Решением Арбитражного суда Омской области от 01.07.2008 требования общества удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 04.12.2008 оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора министерство имущественных отношений просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм права, и отказать обществу в удовлетворении его требований.

В отзывах на заявление общество «ТрастГруппИнвест» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству, министерство труда и жилищная инспекция – отменить судебные акты и в удовлетворении требований общества отказать.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Разрешая спор, суды установили, что общество «ТрастГруппИнвест» является собственником одноэтажного нежилого строения с двумя верандами общей площадью 190,8 кв. метра (литера Б), и земельного участка, на котором оно расположено, площадью 836 кв. метров с кадастровым номером 55:36:04 01 02:2006, относящегося к категории земель поселений, по адресу: г. Омск, ул. Булатова, д. 68 (свидетельства о государственной регистрации права от 30.03.2006 № 215457 и № 299989).

Смежным с указанным земельным участком является земельный участок площадью 4 523 кв. метра с кадастровым номером 55:36:04 01 02:2007 (предыдущий кадастровый номер 55:36:04 01 02:0113), относящийся к категории земель поселений, который предоставлен под общественно-деловые цели и зарегистрирован на праве собственности за

Омской областью (свидетельство о государственной регистрации права от 10.10.2006 № 342042).

Общество «ТрастГруппИнвест» 05.09.2007 обратилось в министерство имущественных отношений с заявлением о выборе земельного участка с примерным размером 1400 кв. метров и предварительном согласовании места размещения объекта для целей строительства административного здания. Истребуемый участок является частью упомянутого земельного участка, находящегося в собственности Омской области.

Министерство письмом от 07.04.2008 № 04-02/2298 отказало обществу в предварительном согласовании места размещения объекта на испрашиваемом земельном участке. Отказ мотивирован тем, что земельный участок площадью 4523 кв. метра, в отношении части которого представлен акт о выборе земельного участка для размещения объекта, занят и необходим для использования расположенных на нем объектов недвижимости, зарегистрированных на праве собственности за Омской областью, – двухэтажного административного здания с одноэтажной пристройкой общей площадью 1051,5 кв. метра и одноэтажного здания общей площадью 85,3 кв. метра; помещения в указанных зданиях предоставлены на праве оперативного управления государственным учреждениям Омской области, часть помещений, находящихся в казне Омской области, предоставлена в безвозмездное пользование жилищной инспекции.

Общество «ТрастГруппИнвест», не согласившись с отказом, обратилось в арбитражный суд с названными требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что оспариваемый ненормативный правовой акт является незаконным, поскольку не мотивирован и не содержит оснований для отказа в предварительном согласовании места размещения объекта, предусмотренных пунктом 3 статьи 9 Закона Омской области от 08.02.2006

№ 731-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Омской области» и пунктом 10 Порядка предоставления земельных участков, находящихся в собственности Омской области, утвержденного постановлением правительства Омской области от 07.06.2007 № 75-п.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

На основании статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации ненормативные акты государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными.

Предмет судебной проверки и оценки представленных сторонами доказательств определен частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов государственных органов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, а также устанавливает, нарушает ли оспариваемый акт права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ) (далее – Земельный кодекс, Кодекс) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их

формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Из пункта 3 статьи 30 Земельного кодекса следует, что земельные участки для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов предоставляются в аренду.

Согласно пункту 5 статьи 30 Земельного кодекса предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: 1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; 2) проведение работ по формированию земельного участка; 3) государственный кадастровый учет земельного участка в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 70 Кодекса; 4) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Кодекса.

На основании пункта 2 статьи 31 Земельного кодекса орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

В силу пунктов 5 и 6 статьи 31 Земельного кодекса результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления принимает решение о

предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 55:36:04 01 02:2007 общей площадью 4523 кв. метра сформирован, поскольку в его отношении осуществлен государственный кадастровый учет и право собственности Омской области на него зарегистрировано в установленном законом порядке.

По данным Государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним указанный земельный участок расположен на землях поселений, предоставлен под общественно-деловые цели, занят и необходим для использования объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности Омской области и закрепленных за юридическими лицами. Таким образом, этот участок является единым объектом недвижимого имущества, в отношении которого не могут быть предприняты действия по его предоставлению заявителю под строительство.

Из системного толкования статей 30, 31 и 32 Земельного кодекса следует, что при предоставлении земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта законодатель не установил обязанности публичного собственника осуществлять в этих целях раздел сформированного земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие иным лицам. Более того, сформированные земельные участки, не закрепленные за гражданином или юридическим лицом, в соответствии с подпунктами 3 и 4 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса могут быть предоставлены для строительства только без предварительного согласования места размещения объекта и с проведением торгов.

В связи с изложенным отказ министерства имущественных отношений в предварительном согласовании места размещения объекта не

противоречит действующему законодательству и не нарушает прав и законных интересов общества «ТрастГруппИнвест», а потому у судов не имелось оснований для удовлетворения его требований.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 01.07.2008 по делу № А46-8730/2008, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 18.09.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 04.12.2008 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «ТрастГруппИнвест» о признании недействительным ненормативного правового акта Министерства имущественных отношений Омской области от 07.04.2008 № 04-02/2298 об отказе в предварительном согласовании места размещения объекта отказать.

Председательствующий

А.А.Иванов