



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
23 июня 2010 г.

Дело № А32-11661/2010-45/99

Резолютивная часть решения объявлена 22 июня 2010 г.

Решение в полном объеме изготовлено 23 июня 2010 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе: судьи Федыкина Л.О. при ведении протокола судебного заседания судьей Федыкиным Л.О., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Стройпроект-XXI», г. Краснодар к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю, г. Краснодар

об оспаривании акта № 65 от 15.04.2010 проверки соблюдения земельного законодательства, предписания от 15.04.2010 по акту № 65 об устранении нарушения земельного законодательства

при участии в заседании:

от заявителя: Аверин П.А. - доверенность от 15.04.2010 № б/н

от ответчика: Карамов Г.В. – доверенность от 05.05.2010 № 207

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройпроект-XXI» (далее – общество, заявитель) обратилось в суд с заявлением к Управлению Росреестра по Краснодарскому краю (далее – управление, ответчик) о признании недействительными акта № 65 от 15.04.2010 проверки соблюдения земельного законодательства, предписания от 15.04.2010 по акту № 65 об устранении нарушения земельного законодательства.

Заявитель изложил свои доводы в заявлении, обосновывая их приложенными к заявлению документальными доказательствами. Указывает на то, что при невыполнении в срок до 15.09.2010 оспариваемого предписания будет рассмотрен вопрос о привлечении к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ с направлением материалов в суд; общество на основании договоров об отступном приобрело у ЗАО «Бандура» в собственность нежилые помещения 10 этажа в здании литер А по ул. Северной 324 в г. Краснодаре; здание литер А по ул. Северной 324 занимает земельный участок площадью 2 321 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0205072:20; земельного участка площадью 119,76 кв.м. не существует; понять из текста предписания, на какой именно земельный участок необходимо представить документы, невозможно; общество обратилось в администрацию МО г. Краснодар с заявлением о предоставлении земельного участка. По результатам названного обращения администрацией подготовлен проект постановления о предоставлении обществу земельного участка площадью 119, 76 кв.м., пропорционально доле в праве собственности на нежилые помещения, без установленных конкретных границ земельного участка, который был направлен ЗАО «Бандура» для согласования - одному из собственников нежилых помещений в здании литер А по ул. Северной, 324. ЗАО «Бандура» письмом от 25.07.2003 отказалась согласовывать названный проект постановления о предоставлении обществу земельного участка. Департамент муниципальной собственности и городских земель Администрации г. Краснодара письмом от 11.09.2003 сообщил, что для решения вопроса по оформлению земельно-правовой документации обществу необходимо согласовать проект постановления с ЗАО «Бандура»; общество уведомило администрацию о

том, что срок действия договора на аренду земельного участка по ул. Северной, 324 между Администрацией г. Краснодара и ЗАО «Бандура» от 28.07.1998 № 1027 закончился 03.07.2003. При указанных обстоятельствах орган местного самоуправления, которому предоставлено право на распоряжение земельными участками, вправе отказаться от договора в порядке, установленном п. 2 ст. 621 ГК РФ. 03.03.2004 Департамент городских земель администрации г. Краснодара сообщил обществу, что в соответствии со ст. 36 ЗК РФ в случае, если здание (помещения в нём), находящиеся на неделимом земельном участке, принадлежат нескольким лицам на праве собственности, эти лица совместно обращаются в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, то есть для продолжения работ по оформлению земельно-правовых документов всем собственникам объектов недвижимости по ул. Северной, 324 необходимо обратиться в администрацию г. Краснодара с соответствующими заявлениями. При названных обстоятельствах общество в силу действующего законодательства не имеет права самостоятельно, без участия других собственников нежилых помещений в здании литер А по ул. Северной, 324, некоторые из которых являются арендаторами названного участка по соответствующим договорам аренды, представить оформленные в установленном порядке документы на земельный участок; предписание от 15.04.2010 по акту № 65 незаконно возлагает на общество обязанность представить оформленные в установленном порядке документы на земельный участок, не разъясняя, каким образом общество может понудить других собственников помещений в здании, расторгнуть действующие договоры аренды и обязать их обратиться с соответствующими заявлениями в орган местного самоуправления.

Представитель заявителя настаивает на удовлетворении заявленных требований, указывает на то, что земельный участок, расположенный по адресу г. Краснодар, ул. Северная 324, площадью 119,76 кв.м. не существует; указывает на невозможность фактического исполнения указанного предписания ввиду необходимости совместного обращения в администрацию, наличия заключённых договоров аренды с иными собственниками объектов недвижимого имущества, расположенных на земельном участке.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражает, представил отзыв на заявление, в котором указывает, что в соответствии с ч. 3 ст. 36 ЗК РФ в случае, если здание (помещения в нём), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание. Согласно п. 19 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» при рассмотрении споров, связанных с приобретением таких земельных участков, необходимо исходить из того, что договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен при условии участия в нем как нескольких владельцев помещений, так и одного из них; заключение договора аренды с одним лицом на стороне арендатора производится с учётом потенциальной возможности вступления в него иных лиц на стороне арендатора в соответствии с положениями пункта 3 статьи 36 ЗК РФ; материалами дела подтверждается тот факт, что заявитель осознавал совершение им противоправного действия; после обращения, не получив в установленный действующим законодательством срок документы на землю, общество каких-либо мер для того, чтобы предотвратить нарушение закона, как со своей стороны, так и со стороны администрации, не предприняло (в том числе не воспользовалось правом на судебную защиту), то есть общество имело возможность должным образом выполнить требования земельного законодательства, однако не предприняло все необходимые, зависящие от него меры по их соблюдению; административным органом правомерно выдано предписание, обязывающее представить оформленные в установленном порядке правоустанавливающие документы на используемый земельный участок в срок до 15.09.2010; согласно п. 83 Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции по государственному земельному контролю (утв. Приказом Минюста РФ от 27.12.2007 № 254)

предусмотрено, что в случае невозможности устранения нарушения в установленный срок нарушитель заблаговременно направляет должностному лицу, выдавшему предписание об устранении нарушения земельного законодательства, ходатайство с просьбой о продлении срока устранения нарушения земельного законодательства с приложением документов, подтверждающих принятие нарушителем исчерпывающих мер для устранения нарушения в установленный срок.

Представитель ответчика возражает против удовлетворения заявленных требований; указывает на незаконность доводов заявителя, обоснованность оспариваемого предписания.

Суд, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, изучив все представленные документальные доказательства и оценив их в совокупности, пришел к следующему выводу.

Как явствует из материалов дела, заявитель является юридическим лицом, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации юридического лица серии 23 № 000530558. Осуществляет деятельность на основании Устава.

15.01.2001, 30.07.2001, 26.12.2001 заявитель (кредитор) и ЗАО «Бандура» (должник) заключили договора об отступном (передача нежилых помещений) и подписали соответствующие акты приёма-передачи нежилых помещений, согласно которым ЗАО «Бандура» передавало обществу нежилые помещения, расположенные в здании, литер А (10-й этаж) в г. Краснодаре по ул. Северной, дом № 324, квартал № 309.

В материалы дела предоставлена копия проекта постановления главы администрации г. Краснодар с подписями лиц, внёсших проект: составитель проекта – инженер МУП «Институт «Горкадастра» (подпись от 21.10.2002), управление муниципальной собственности администрации г. Краснодара – заместитель начальника управления (подпись от 22.10.2002). Согласно названному проекту постановления мэрии города Краснодара от 03.07.98 № 1255 «О предоставлении ЗАО «Бандура» земельного участка в Западном административном округе» закрытому акционерному обществу «Бандура» предоставлен в аренду на 5 лет земельный участок площадью 740 кв.м., пропорционально доле в праве собственности на нежилые помещения, без установления конкретных границ земельного участка в натуре, для эксплуатации административных помещений, расположенных на 10 этаже и помещений магазина, расположенных на 2 этаже в здании литер «А» по улице Северной, 324 в Западном административном округе г. Краснодара. Заключен договор аренды земельного участка от 27.07.98 № 1027. На основании договоров об отступном (передача нежилых помещений) от 15.01.2001, от 30.07.2001, от 26.12.2001, заключенных с ЗАО «Бандура», заявитель стал собственником нежилых помещений, расположенных на 10 этаже в здании литер «А» по улице Северной, 324 в Западном административном округе г. Краснодара (свидетельства о государственной регистрации права серии 23-АА №№ 330738, 156581, 485449, 156582, 485452, 156580, 156894, 330739, 485450, 330737, 485448). Заявитель ходатайствовал о предоставлении земельного участка для эксплуатации административных помещений, расположенных на 10 этаже в здании литер «А» по улице Северной, 324 в Западном административном округе г. Краснодара. Муниципальным предприятием «Бюро технической инвентаризации» проведена техническая регистрация недвижимости и доля в праве собственности заявителя на принадлежащие нежилые помещения №№ 1, 2, 4-14 (10 этаж) в здании литер А от площади строений литер А, Б, В, В1 по ул. Северной, 324 составила 516/10000. Площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации строений литер А, Б, В, В1 по ул. Северной, 324 составляет 2 321 кв. м. Площадь земельного участка, пропорционального доле в праве собственности на нежилые помещения в здании литер А общества, составляет 119, 76 кв.м.

Согласно названному проекту обществу подлежала предоставлению в аренду часть земельного участка названной площадью, пропорционально доле в праве собственности на нежилые помещения.

22.07.2003 департамент муниципальной собственности и городских земель администрации г. Краснодара направил генеральному директору ЗАО «Бандура» письмо №23/2-5572, согласно которому для решения вопроса по оформлению земельно-правовой документации заявителя ЗАО «Бандура» необходимо согласовать проект постановления.

25.07.2003 ЗАО «Бандура» письмом № 56 сообщило в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации г. Краснодара, что отказывается согласовывать названный проект, поскольку директором общества при заключении договоров об отступном (передаче нежилых помещений) от 15.01.2001, 30.07.2001, 26.12.2001 был исключён из договоров пункт: «О возмещении затрат по аренде земли», а была достигнута устная договорённость о возмещении затрат по аренде земли; на выставленные счета о возмещении затрат по аренде земли с расчётом поэтапного приобретения нежилых помещений ЗАО «Бандура» получила от заявителя отказ, в связи с чем убытки, нанесённые обществом ЗАО «Бандура» составили 45 399 руб.

11.09.2003 департамент муниципальной собственности и городских земель администрации г. Краснодара направил генеральному директору заявителя письмо № 23/2-7120, согласно которому для решения вопроса по оформлению земельно-правовой документации общества ему (заявителю) необходимо согласовать проект постановления с ЗАО «Бандура».

18.09.2003 общество письмом № 405 уведомило департамент муниципальной собственности и городских земель администрации г. Краснодара о том, что срок действия договора на аренду земельного участка по ул. Северной между администрацией и ЗАО «Бандура» от 28.07.1998 № 1027 закончился 03.07.2003; при указанных условиях орган местного самоуправления, которому предоставлено право на распоряжение земельными участками, вправе отказаться от договора в любое время в порядке, установленном п. 2 ст. 621 ГК РФ, общество попросило предоставить земельный участок на праве аренды без получения согласия ЗАО «Бандура» либо дать мотивированный отказ в предоставлении земельного участка.

03.03.2004 департамент муниципальной собственности и городских земель администрации г. Краснодара направил генеральному директору заявителя письмо, в котором сообщил, что департаментом рассмотрено заявление общества по вопросу оформления земельно-правовых документов; в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание (помещение в нем), находящиеся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица совместно обращаются в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. Для продолжения работ по оформлению земельно-правовых документов всем собственникам объектов недвижимости по улице Северной, 324 в Западном административном округе города Краснодара необходимо обратиться в администрацию с заявлениями. В соответствии с изложенным заказ заявителя временно списывается в архив.

23.03.2010 управлением вынесено извещение о проведении проверки соблюдения земельного законодательства и о возможном составлении протокола об административном правонарушении, которым директор общества извещался о необходимости прибытия 01.04.2010 с 09 час. 00 мин. до 17 час. 00 мин. в территориальный отдел по городу Краснодару Управления Роснедвижимости по Краснодарскому краю по адресу г. Краснодар, ул. Красная, 89, кабинет 26 для проведения в соответствии с планом проверок на 2010г., мероприятий по государственному земельному контролю и составлению протокола об административном правонарушении, в случае выявления по результатам проверки состава административного правонарушения.

Названное извещение получено секретарём-референтом Крадёновой И.В. 23.03.2010, о чём свидетельствует соответствующая отметка в данном извещении.

Суду предоставлена копия описи переданных обществом документов управлению от 01.04.2010, согласно которым 01.04.2010 специалист-эксперт Тиков Д.А. получил документы в соответствии с данной описью.

05.04.2010 управлением вынесено распоряжение № 229 о проведении плановой (выездной) проверки юридического лица, согласно которому следовало провести проверку в отношении заявителя с целью проверки соблюдения земельного законодательства на земельных участках, принадлежащих юридическому лицу, в соответствии с планом на 2010 год; продолжительность проверки с 05.04.2010 по 28.04.2010 включительно.

С названным распоряжением 05.04.2010 ознакомлен Аверин П.А. (представитель по доверенности), о чём свидетельствует его роспись в данном распоряжении.

15.04.2010 управлением составлен оспариваемый акт № 65 проверки соблюдения земельного законодательства. Согласно тексту названного акта проверка проведена на основании распоряжения от 05.04.2010 № 229; при проведении проверки присутствовал представитель общества по доверенности 23 АД №491010 от 03.30.2010 Аверин Павел Альбертович. В ходе проведения проверки выявлены следующие нарушения: заявитель пропорционально доле собственности занимает земельный участок площадью 119,76 кв.м. для эксплуатации нежилых помещений на 10 этаже. На основании договоров об отступном (передача нежилых помещений) от 15.01.2001, от 30.07.2001, от 26.12.2001, заключённых с ЗАО «Бандура», общество стало собственником нежилых помещений (свидетельства о государственной регистрации права 23-АА №№ 330738, 156581, 485449, 156582, 485452, 156580, 156894, 330739, 485450, 330737, 485448). До настоящего времени договор аренды на земельный участок не заключен. Земельный участок используется без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю. Данные действия подпадают под ст. 26 Земельного кодекса РФ. Данное нарушение допущено заявителем.

Названный акт содержит отметку о его подписании, ознакомлении с ним представителем общества по доверенности Авериним П.А.

15.04.2010 управлением вынесено оспариваемое предписание об устранении нарушения земельного законодательства по акту № 65, согласно которому в результате проверки выявлено нарушение земельного законодательства Российской Федерации, выразившееся в том, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 324 площадью 119,76 кв.м., используется заявителем без правоустанавливающих документов; общество обязано представить оформленные в установленном порядке документы на земельный участок в соответствии со ст. 26 ЗК РФ до 15.09.2010.

Названное предписание получено представителем общества Авериним П.А. 15.04.2010, о чем свидетельствует его роспись в данном предписании.

Заявитель, не согласившись с актом от 15.04.2010 № 65 проверки соблюдения земельного законодательства, предписанием от 15.04.2010 об устранении нарушения земельного законодательства по акту № 65, обратился в арбитражный суд с заявлением о признании их недействительными.

При рассмотрении заявленных требований суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражным судам подведомственны возникающие из административных и иных публичных правоотношений экономические споры и иные дела, связанные с осуществлением организациями и гражданами предпринимательской и иной экономической деятельности, в том числе об оспаривании ненормативных правовых актов органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Под ненормативным правовым актом, подлежащим обжалованию в арбитражный суд, понимается документ, содержащий обязательные предписания, распоряжения, влекущие

юридические последствия и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы заявителя.

Таким образом, в части оспаривания акта № 65 от 15.04.2010 проверки соблюдения земельного законодательства производство по делу в силу пункта 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит прекращению, поскольку данный акт не обладает признаками ненормативных правовых актов, поименованных в главе 24 АПК РФ, не устанавливает, не изменяет и не прекращает права и обязанности общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, не содержит каких-либо властных предписаний, адресованных обществу, влекущих для него правовые последствия.

Порядок приобретения прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 3 ст. 36 ЗК РФ в случае если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, с учетом долей в праве собственности на здание.

При этом, как разъяснено в пункте 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11, договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора может быть заключен и с одним владельцем помещения, но с учетом потенциальной возможности вступления в договор иных лиц на стороне арендатора.

Другой порядок приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в настоящее время законодательством не установлен, что исключает использование иных способов оформления прав на такие земельные участки.

Поскольку спорный земельный участок является неделимым, а находящиеся на нем строения и сооружения (помещения в них) принадлежат разным собственникам, обязательным условием приобретения каждым из них права пользования землей является заключение договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно тексту оспариваемого предписания об устранении нарушения земельного законодательства от 15.04.2010 в результате проверки выявлено нарушение земельного законодательства Российской Федерации, выразившееся в использовании земельного участка, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 324, площадью 119,76 кв.м. без правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на данный земельный участок, в связи с чем общество было обязано представить оформленные в установленном порядке документы на земельный участок в соответствии со ст. 26 ЗК РФ в срок до 15.09.2010.

Как установлено судом и следует из материалов дела, по адресу: г. Краснодар, ул. Северная, 324 находится неделимый земельный участок площадью 2 321 кв.м. с кадастровым номером 23:43:0205072:0020. На названном неделимом земельном участке находится здание литер А, в котором обществу на праве собственности принадлежат помещения на 10 этаже.

Таким образом, с учётом действующего земельного законодательства общество имеет право на приобретение данного неделимого земельного участка площадью 2 321 кв.м. в

общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание.

Таким образом, возложение на общество обязанности с учётом оспариваемого предписания от 15.04.2010, выраженной в представлении оформленных в установленном порядке документов на земельный участок площадью 119, 76 кв.м., не соответствует земельному законодательству и нарушает права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности заявителя, незаконно возлагает на общество названую обязанность; при указанных обстоятельствах общество имеет право на приобретение данного неделимого земельного участка площадью 2 321 кв.м. в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, с учетом долей в праве собственности на здание; обязанности по оформлению прав на земельный участок площадью 119,76 кв.м. общество, с учетом названных фактических обстоятельств, принадлежности ему на праве собственности названных объектов недвижимого имущества, положений ст.ст. 26, 36 ЗК РФ, не имеет; в материалах дела не имеется и ответчиком не было представлено документальных доказательств, подтверждающих существование земельного участка площадью 119,76 кв.м. как объекта недвижимого имущества по адресу г. Краснодар, ул. Северная, 324.

Суд также исходит из того, что акт № 65 проверки соблюдения земельного законодательства от 15.04.2010 содержит отметку о его подписании, ознакомлении с ним представителем общества по доверенности от 03.03.2010 № 491010 Авериним П.А.

Суд, изучив доверенность от 03.03.2010, исходит из того, что названная доверенность не содержит указаний на наделение Аверина П.А. полномочиями на подписание актов проверки соблюдения законодательства либо иных документов, оформляемых в ходе проведения плановой проверки общества Управлением Роснедвижимости по Краснодарскому краю.

При указанных обстоятельствах суд исходит из того, что названный акт подписан от имени общества лицом, не обладающим соответствующими полномочиями; доказательств, свидетельствующих об обратном, в материалах дела не имеется и суду представлено не было.

При таких обстоятельствах судом установлено, что оспариваемое обществом предписание не соответствует нормам действующего законодательства и нарушает права и охраняемые законом интересы общества.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 120 Конституции Российской Федерации, ст. ст. 27, 29, 150, 167-170, 176, 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Производство по делу в части оспаривания акта № 65 проверки соблюдения земельного законодательства от 15.04.2010 прекратить.

Признать недействительным предписание об устранении нарушения земельного законодательства от 15.04.2010.

Взыскать с Управления Росреестра по Краснодарскому краю в пользу общества с ограниченной ответственностью «Стройпроект-XXI» судебные расходы в виде государственной пошлины в сумме 2 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Краснодарского края, в двухмесячный срок с даты вступления решения в законную силу в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Судья

Л.О. Федькин