



## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

350063, г. Краснодар, ул. Красная, 6

тел.: (861) 268-33-80, 268-21-94

www.krasnodar.arbitr.ru, info@krasnodar.arbitr.ru

### **РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар

Дело № А32-13488/2012

23 августа 2012 г.

*Резолютивная часть решения объявлена 26.07.2012*

*Полный текст решения изготовлен 23.08.2012*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Левченко О.С.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мадьяровой Ю.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ЗАО «Кубаньстройпроект»,  
Краснодар

г.

Заинтересованные лица:

- Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, г. Москва
- Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю, г. Краснодар

О признании действий незаконными, обязанности образовать земельный участок и внести изменения в договор

при участии в судебном заседании:

от заявителя: Аверин П.А. – представитель (доверенность в деле);

от ФАУГИ: не явились, извещены;

от ТУ ФАУГИ: Чернова К.В. – представитель (доверенность в деле).

установил:

ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением о признании незаконными действий ТУ ФАУГИ по Краснодарскому краю (далее – управление), выразившихся в обязанности общества предоставить дополнительные документы, оформленное письмом от 10.02.2012 № 09-10/1821; образовании земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, вблизи ул. им. Александра Покрышкина, 2/1, площадью 25 479 кв. м, кадастровый номер 23:43:0119002:2318 путем объединения земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:53, общей площадью 20 555 кв. м, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/1 и земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:54, общей площадью 4919 кв. м, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/2, обязав общество зарегистрировать право собственности Российской Федерации на образованный участок; обязанности ТУ ФАУГИ по Краснодарскому краю внести соответствующие изменения в ранее заключенные договоры аренды земельного участка от 13.02.2008 № 7700000828, 7700000829.

ФАУГИ в судебное заседание не явилось, документально обоснованных возражений на заявление не представило. О времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом уведомлено.

Заявитель в судебном заседании заявленные требования поддержал, просит суд заявление удовлетворить в полном объеме.

Представитель управления заявленные требования оспаривает, свои возражения изложил в отзыве на заявление.

В судебном заседании объявлен перерыв до 26.07.2012 до 17-00 час.

После перерыва в назначенное время судебное заседание продолжено в отсутствие представителей участвующих в деле лиц.

Дело рассматривается в порядке статьи 200 АПК РФ в отсутствие представителей заявителя и заинтересованных лиц.

Исследовав материалы дела, суд установил.

13 февраля 2008 года управление (арендодатель) и ОАО «Краснодарское» по осеменению

сельскохозяйственных животных (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 7700000828, на основании которого управление передало в аренду ОАО «Краснодарское» земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0053, находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/1 для сельскохозяйственного использования общей площадью 20 555 кв. м.

Пунктом 2.1 договора срок аренды участка установлен с 13.02.2008 по 12.02.2057.

По договору от 20.02.2008 ОАО «Краснодарское» по осеменению сельскохозяйственных животных (арендатор) передало ЗАО «Кубаньстройпроект» в полном объеме свои права и обязанности по договору аренды от 13.02.2008 № 7700000828 земельного участка, находящегося в федеральной собственности из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0053, находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/1

Дополнительным соглашением от 14.04.2008 к договору аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 13.01.2008 № 7700000828 изменено разрешенное использование земельного участка – для многоэтажного жилищного строительства, а также размер годовой арендной платы, который составляет 788 695 руб. 35 коп.

13 февраля 2008 года управление (арендодатель) и ОАО «Краснодарское» по осеменению сельскохозяйственных животных (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности № 7700000829, на основании которого управление передало в аренду ОАО «Краснодарское» земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0054, находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/2 для сельскохозяйственного использования общей площадью 4919 кв. м.

Пунктом 2.1 договора срок аренды участка установлен с 13.02.2008 по 12.02.2057.

Дополнительным соглашением от 14.04.2008 к договору аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 13.01.2008 № 7700000828 изменен разрешенный вид использования земельного участка – для многоэтажного жилищного строительства, а также размер годовой арендной платы, который составляет 188 889 руб. 60 коп.

На основании договора от 07.07.2010 ООО «Вис-Агро» передало обществу в полном объеме свои права и обязанности по договору аренды от 13.02.2008 № 7700000829 земельного участка, находящегося в федеральной собственности из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0054, находящийся по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/2.

В целях эффективного использования переданных в аренду земельных участков в соответствии с видом разрешенного использования (для многоэтажного жилищного строительства) обществом проведены кадастровые работы по образованию одного земельного участка путем объединения вышеуказанных земельных участков, получен соответствующий кадастровый паспорт.

Согласно кадастрового паспорта образованному земельному участку по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, вблизи ул. им. Александра Покрышкина, 2/1, площадью 25 479 кв. м, присвоен кадастровый номер 23:43:0119002:2318 (л. д. 72, 73).

25 января 2012 года общество обратилось в ТУ ФАУГИ по Краснодарскому краю с просьбой о

принятии решения об объединении земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:01 19 002:0053 и 23:43:01 19 002:0054; заключении соглашения о внесении изменений в договор аренды находящегося в федеральной собственности земельного участка от 13.02.2008 № 7700000828 в части предмета договора и заключении соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 13.02.2008 № 7700000829.

К заявлению общество приложило правоустанавливающие документы на земельные участки и кадастровый паспорт образуемого земельного участка и справки ГУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ».

В письме от 10.02.2012 № 09-10/1821 управление со ссылкой на Положение, утвержденное приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27.02.2009 № 49, уведомило заявителя о необходимости предоставления кадастровых паспортов земельных участков, подлежащих объединению, схемы объединения земельных участков, обоснования площади и границ образуемого земельного участка, исходя из схемы объединения.

Кроме того, в целях подтверждения необходимости и обоснованности объединения земельных участков управление рекомендовало представить обществу подтверждение расположения объектов недвижимости на земельных участках, подлежащих объединению (актуальные выписки из ЕГРП, кадастровые паспорта, акты проверки фактического использования земельного участка, заключения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии либо БТИ в части наличия либо отсутствия объектов недвижимого имущества на конкретном земельном участке); предложения по использованию образованного земельного участка (цель объединения); информацию об отсутствии (наличии) правообладателей в отношении земельных участков, подлежащих объединению.

Общество, ссылаясь на незаконность действий управления, выразившихся в обязанности предоставить дополнительные документы для рассмотрения вопроса об объединении земельных участков, обратилось в суд с настоящим заявлением.

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) организации вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий органов местного самоуправления, если полагают, что оспариваемое действие не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Действия органов местного самоуправления могут быть признаны судом незаконными при одновременном соблюдении двух условий: если эти действия не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (часть 2 статьи 201 АПК РФ).

В пункте 6 совместного постановления Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» содержится следующее разъяснение. Основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов юридического лица.

Из представленных в материалы дела документов следует, что заявитель основывает свои требования, ссылаясь на положения статей 11.2 и 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 того же Кодекса.

Пунктом 2 статьи 11.3 ЗК РФ предусмотрено, что решения об образовании земельных участков, указанных в пункте 1 данной статьи, могут быть приняты на основании заявлений землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки; для принятия решения об образовании таких земельных участков необходимы: кадастровые паспорта образуемых земельных участков или кадастровый паспорт образуемого земельного участка; правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки.

В случае, если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом документации по планировке территории или иного предусмотренного федеральным законом документа, в заявлении об образовании земельных участков указываются реквизиты таких документов.

Иными словами, решения об образовании земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть приняты исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления: а) по собственной инициативе; б) по инициативе субъектов прав на исходные земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки, на основании заявлений указанных субъектов. В последнем случае применяются императивные требования пункта 2 и 3 статьи 11.3 ЗК РФ об обязательных приложениях к таким заявлениям.

Таким образом, Земельный кодекс РФ не предусматривает истребование у заявителей в случае объединения земельных участков дополнительных документов, на необходимость предоставления которых сослалось управление в письме от 10.02.2012 № 09-10/1821.

Во исполнение требования пункта 2 статьи 11.3 ЗК РФ заявителем были представлены соответствующие документы, подтверждающие право на образование спорного земельного участка, указанные. Данный факт управлением не оспаривается.

С учетом изложенного, действия управления по истребованию у заявителя дополнительных документов для принятия решения об образовании единого земельного участка являются незаконными, поскольку противоречат вышеуказанным нормам права и нарушают права заявителя как коммерческой организации в сфере предпринимательской деятельности, целью которой является извлечение прибыли, в том числе путем возведения жилых зданий в соответствии с целевым назначением земельных участков с соблюдением требований градостроительных, строительных, санитарно-гигиенических и пожарных регламентов.

В силу статьи 29 ЗК РФ и в соответствии с Положением о Росимуществе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Росимущество осуществляет полномочия собственника в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

В соответствии с пунктом 4 Положения о Росимуществе данный орган осуществляет свою

деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Согласно пунктам 4.1, 4.6 Положения об Управлении Росимущества, утвержденного приказом Росимущества от 05.03.2009 № 63, Управление Росимущества наделено полномочиями собственника в отношении федерального имущества, расположенного на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

С учетом системного толкования приведенных норм суд приходит к выводу о том, что именно управление наделено правом по принятию решения об образовании спорного земельного участка. Отсутствие поручения Росимущества на принятие такого решения не может служить препятствием для рассмотрения вопроса и принятия управлением решения об образовании земельного участка (в результате объединения двух земельных участков) в случае представления заявителем всех необходимых документов.

Внутриведомственные взаимоотношения Росимущества и его территориальных органов не могут быть причиной нарушения установленных статьей 11.3 ЗК РФ требований.

Согласно пункту 6 статьи 11.2 ЗК РФ образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о государственном кадастре).

Частью 1 статьи 20 Закона о государственном кадастре предусмотрено, что с заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться указанные в частях 2 – 6 лица (или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления).

Из содержания частей 2 – 6 Закона о государственном кадастре следует, что с заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться правообладатели объектов недвижимости. Так, в частях 2, 3 статьи 20 Закона о государственном кадастре предусмотрено, что с заявлениями о постановке на учет объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или любые иные лица.

В силу пункта 1 статьи 11.3 ЗК РФ образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 настоящего Кодекса, за исключением предусмотренных данным пунктом случаев.

В данном случае постановка на кадастровый учет вновь образованного земельного участка в результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:01 19 002:0053 и 23:43:01 19 002:0054 осуществлена по заявлению ЗАО «Кубаньстройпроект» в целях осуществления строительства единого жилого комплекса с соблюдением градостроительных и иных норм.

Вместе с тем в силу части 1 статьи 25 Закона о государственном кадастре внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет земельного участка носят временный характер.

По правилам пункта 9 статьи 4 Закона о государственном кадастре такие сведения до утраты ими в установленном этим Законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К этим сведениям применяются правила, установленные частью 4 статьи 24 Закона о государственном кадастре, в соответствии с которыми внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Если по истечении одного года со дня постановки на учет этого объекта недвижимости или, если этим объектом недвижимости является земельный участок, двух лет со дня постановки его на учет, не осуществлена государственная регистрация права на него, такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с пунктом 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42 внесение в АИС ГКН сведений об объектах недвижимости и их частях сопровождается присвоением статуса «внесенные», который изменяется на «временные», «учтенные», «ранее учтенные», «архивные» или «аннулированные» в случае принятия уполномоченным должностным лицом органа кадастрового учета соответствующего решения.

При таких обстоятельствах требования заявителя об обязанности управления принять решение об образовании земельного участка в результате объединения земельных участков, находящихся в федеральной собственности, с кадастровыми номерами 23:43:01 19 002:0053 и 23:43:01 19 002:0054 и осуществлении в установленном порядке государственной регистрации права собственности Российской Федерации на вышеуказанный участок является законным, обоснованным и подлежит удовлетворению.

С учетом изложенного требование заявителя об обязанности внести соответствующие изменения в договоры аренды земельных участков 13.02.2008 № 7700000828, 7700000829 также подлежит удовлетворению. Досудебный порядок внесения изменений в договор заявителем соблюден надлежащим образом (л. д. 74).

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины следует возложить на ответчика.

Руководствуясь статьями 4, 9, 65, 70, 110, 156, 176, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Признать незаконными действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю,

выразившиеся в обязанности ЗАО «Кубаньстройпроект» предоставить дополнительные документы, оформленное письмом от 10.02.2012 № 09-10/1821.

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю принять решение об образовании земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, вблизи ул. им. Александра Покрышкина, 2/1, площадью 25 479 кв. м, кадастровый номер 23:43:0119002:2318 путем объединения земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:53, общей площадью 20 555 кв. м, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/1 и земельного участка, находящегося в федеральной собственности, из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:43:01 19 002:54, общей площадью 4919 кв. м, находящегося по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, 2/2 и осуществить государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на вновь образованный земельный участок.

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю на основании принятого решения об образовании земельного участка по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, вблизи ул. им. Александра Покрышкина, 2/1, площадью 25 479 кв. м, кадастровый номер 23:43:0119002:2318 внести изменения в договоры аренды от 13.02.2008 № 7700000828, 7700000829.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю, г. Краснодар в пользу ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар 6000 руб. расходов по госпошлине.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

В соответствии со статьей 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после его принятия арбитражным судом первой инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

О.С. Левченко



