

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 476 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****арбитражного суда апелляционной инстанции  
по проверке законности и обоснованности решений (определений)  
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
20 марта 2013 года

дело № А32-14085/2012  
15АП-16202/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 14 марта 2013 года.

Полный текст постановления изготовлен 20 марта 2013 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Малыхиной М.Н.,

судей Галова В.В., Мисника Н.Н.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Куликовым Г.А.,

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы

Территориального управления Федерального агентства по управлению

государственным имуществом в Краснодарском крае, закрытого акционерного

общества "Кубаньстройпроект"

на решение Арбитражного суда Краснодарского края

от 21.11.2012 по делу № А32-14085/2012

по заявлению закрытого акционерного общества "Кубаньстройпроект"

к Федеральному агентству по управлению государственным имуществом,

Территориальному управлению Федерального агентства по управлению

государственным имуществом в Краснодарском крае

при участии третьих лиц: открытого акционерного общества "Краснодарское",

Венгеренко Виктора Валентиновича

о признании бездействия незаконным,

принятое в составе судьи Гречко О.А.,

**УСТАНОВИЛ:**

закрытое акционерное общество "Кубаньстройпроект" (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (далее – Росимущество), Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае (далее – территориальное управление) о:

- признании незаконным бездействия территориального управления, выразившегося в уклонении от подготовки распоряжения о предоставлении в собственность за плату в размере 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка

и заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5;

- обязанности территориального управления в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу судебного акта подготовить распоряжение о предоставлении ЗАО "Кубаньстройпроект" в собственность земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, площадью 1887 кв. м, за плату, в размере 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка, указанной в кадастровом паспорте земельного участка от 20.01.2012 № 2343/12/12-13746;

- обязанности территориального управления в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу судебного акта подготовить и направить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, площадью 1887 кв. м.

Заявленные требования мотивированы наличием у общества исключительного права на приватизацию земельного участка как у собственника расположенного на этом земельном участке объекта недвижимости.

Определением от 30.08.2012 суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, открытое акционерное общество "Краснодарское" и Венгеренко Виктора Валентиновича

Решением суда от 21.11.2012 заявленные требования частично удовлетворены. Суд признал не соответствующими статье 36 Земельного кодекса РФ бездействия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае, Федерального агентства по управлению государственным имуществом, выразившиеся в уклонении от принятия решения о предоставлении в собственность за плату ЗАО "Кубаньстройпроект" земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, путем непринятия мер по разделу земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:225 и регистрации прав на образованные земельные участки; обязал Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом в месячный срок с момента вступления в законную силу решения суда по настоящему делу принять решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:225 и осуществить действия по регистрации прав на образованные в результате раздела земельные участки. В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказано.

Суд пришел к выводу о том, что предоставлению земельного участка должен предшествовать его раздел и именно Управление Росимущества наделено правом по принятию решения о разделе спорного земельного участка, а отсутствие поручения Росимущества на принятие такого решения не может служить препятствием для раздела этого участка в целях реализации исключительного права общества на приобретение земельного участка под объектом недвижимости. Соответственно суд признал незаконным оспариваемое бездействие территориального управления, и наличие у него обязанности рассмотреть заявление общества о разделе названного участка и принять обоснованное решение с учетом требований Земельного кодекса Российской Федерации. Также незаконным признано и бездействие Росимущества, которое не направило соответствующего поручения Теруправлению Росимущества в Краснодарском крае. При этом суд принял во внимание ссылку данного ответчика на

внутренние разъяснения (письмо от 17.06.2010 № 1111-10/16812). В остальной части в удовлетворении заявления отказано, поскольку процедура раздела земельного участка не завершена и право Российской Федерации на испрашиваемый земельный участок не зарегистрировано.

Не согласившись с указанным решением, закрытое акционерное общество "Кубаньстройпроект" и территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае обжаловали его в порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, просили обжалуемое решение отменить, принять новый судебный акт.

Апелляционная жалоба территориального управления мотивирована выходом суда за пределы заявленных требований, поскольку общество не просило принять решение о разделе участка. Также заявитель отмечает, что им не было допущено оспариваемого бездействия, поскольку все необходимые документы направлены для получения поручения в Росимущество, предоставление участка возможно только при наличии соответствующего поручения, последующем разделе участка и регистрации права федеральной собственности на сформированные в результате раздела участка. При этом заявитель ссылается на обязательный для него Приказ Росимущества от 27.02.2009 № 49 и пп. «ж» п. 4.8. Положения о территориальном управлении Росимущества в Краснодарском крае. Заявитель просит отказать в удовлетворении заявленных обществом требований в полном объеме.

Общество оспаривает законность и обоснованность решения в части отказа в удовлетворении требований, отмечая, что общество не является лицом, наделенным правом требовать раздела участка в процедуре, установленной ст. 11.3 ЗК РФ, в связи с чем также указывает на выход суда за пределы заявленных требований. Полагает, что судом неверно истолкованы положения статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, отмечая, что приведенная норма наделяет общество правом на обращение к заинтересованному лицу именно в том порядке, который был реализован обществом, а заинтересованное лицо должно самостоятельно осуществить все необходимые для предоставления земельного участка действия, включая его раздел и регистрацию права федеральной собственности. Общество просит отменить решение и удовлетворить заявленные требования в полном объеме.

В отзыве на жалобы Венгеренко В.В., указал, что полагает площадь земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557 соразмерной целям эксплуатации объекта недвижимости заявителя, возражений против границ, отраженных в ГКН не имеет.

Отзыв аналогичного содержания представлен обществом «Краснодарское».

От Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае поступили пояснения во исполнение определения суда от 31.01.2013, в которых управление полагает земельный участок с кадастровым номером 23:43:0119002:2557 соразмерным целям эксплуатации принадлежащего заявителю объекта недвижимости, указывает, что по результатам проведенной проверки границы данного земельного участка определены с учетом фактического землепользования и в соответствии с градостроительным законодательством. В обоснование приведенного довода территориальное управление ссылается на ранее представленное обществом заключение кадастрового инженера ООО «Стройпроект- XXI» от 22.06.2012 № 514/04. Единственным препятствием к распоряжению указанным участком полагает отсутствие государственной регистрации права федеральной собственности на него.

В судебное заседание не явились представители лиц, участвующих в деле. ЗАО «Кубаньстройпроект» ходатайствовало о рассмотрении апелляционных жалоб в его

отсутствие. Суд в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрел апелляционную жалобу в отсутствие представителей указанных лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Апелляционные жалобы рассматривались с перерывом в порядке статьи 163 АПК РФ с 11.03.2013 по 14.03.2013.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба общества подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, ЗАО «Кубаньстройпроект» является собственником здания котельной, расположенной по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Кореновская, д. 3, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 01.02.2011 23-АИ 452060 (л.д. 25 т.1).

Указанный объект недвижимости приобретен по договору купли-продажи от 24.11.2010 у ОАО «Краснодарское», которое, в свою очередь, получило названный объект в порядке приватизации имущественного комплекса ФГУП «Краснодарское» по искусственному осеменению сельскохозяйственных животных. Указанное подтверждено передаточным актом, утвержденным 28.12.2006 ТУ ФАУГИ по Краснодарскому краю (л.д. 17-24 т.1).

ОАО «Краснодарское» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:225 площадью 312 603 кв. м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, на основании заключенного с территориальным управлением договора аренды от 23.06.2009 № 7700001303. Участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации. Данные обстоятельства заинтересованными лицами не оспариваются.

На указанном земельном участке находилось в том числе приобретенное обществом здание котельной. После оформления прав собственности на котельную общество обратилось за проведением кадастровых работ с целью формирования земельного участка, необходимого для эксплуатации котельной, путем раздела участка, арендуемого ОАО «Краснодарское».

После проведения кадастровых работ по заявлению общества на временный кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером 23:43:0119002:2557 площадью 1887 кв. м.

Общество 25.01.2012 (л.д. 26-28) обратилось в Управление Росимущества в Краснодарском крае с заявлением о выделе из земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:225 указанного земельного участка площадью 1887 кв. м с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, изменении разрешенного вида использования данного участка (с «для сельскохозяйственного использования» на «для эксплуатации отопительно-производственной котельной»), принятии распоряжения о передаче его обществу в собственность за плату в размере 2,5% от кадастровой стоимости, подготовке и заключении договора купли-продажи.

Управление Росимущества письмом от 15.02.2012 (л.д. 29) запросило у Росимущества поручение на раздел и последующее предоставление участка, направив также копию указанного письма в адрес общества.

Поскольку ни территориальное управление, ни Росимущество не приняли решения по заявлению Общества, последнее 15.05.2012 (согласно штампу на конверте) обратилось с настоящим заявлением в арбитражный суд.

В соответствии с пунктом 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 права и законные интересы граждан, организаций, иных лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия.

Статьей 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при рассмотрении дел об оспаривании решений и действий (бездействия) государственных органов, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Обязанность доказывания законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли решение или совершили действия (бездействие).

Срок на обращение в суд с заявлением в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установленный правилами части 4 статьи 198 Кодекса, заявителем соблюден.

В силу положений статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом, иными федеральными законами (п. 1).

Для приобретения прав на земельный участок собственники зданий, строений, сооружений обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 ЗК РФ, с заявлением о приобретении прав на земельный участок (п. 5).

Перечень документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Такой перечень утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 13.09.2011 № 475 "Об утверждении перечня документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок".

При этом исполнительные органы, рассматривающие соответствующее заявление, не вправе требовать от заявителя представления дополнительных документов (п. 5 ст. 36).

В месячный срок со дня поступления заявления уполномоченный орган власти принимает решение о предоставлении земельного участка. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" (п. 7 ст. 36).

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка (п. 7).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Кодекса, в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении земельного участка.

Из приведенных норм права следует, что исключительное право собственника зданий, строений сооружений на приобретение земельного участка под такими объектами недвижимости подлежит реализации вне зависимости от того, сформирован ли земельный участок, является ли он объектом кадастрового учета. В зависимости от указанных обстоятельств различным будет только результат рассмотрения соответствующего заявления: принятие решения о предоставлении земельного участка либо выдача схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, с последующим осуществлением кадастрового учета, принятием решения о предоставлении участка и направлением проекта договора заявителю.

Как видно из материалов дела, общество обратилось с заявлением о предоставлении ему земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, сведения о котором носят временный характер.

Так, согласно п. 4 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер, за исключением случаев, если право собственности на данные объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона вне зависимости от момента государственной регистрации этого права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект

недвижимости или иного момента, с которого право на образованный объект недвижимости считается возникшим.

В силу пункта 9 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" соответствующие сведения до утраты ими 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, а также с выполнением кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу положений пункта 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации общим правилом образования земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является принятие соответствующего решения уполномоченным органом власти в порядке, предусмотренном пп. 2-5 указанной статьи. Указанная процедура может быть в том числе инициирована землепользователями, землевладельцами, арендаторами по предоставлению ими документов согласно перечню, и завершается регистрацией права публичной собственности на сформированные участки.

Таким образом, решение о разделе земельного участка принимается собственником соответствующего участка.

Пунктом 2 статьи 9 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации, осуществляет Российская Федерация в лице уполномоченных органов (статья 29 названного Кодекса).

В соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 N 432, таким органом является Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество). Федеральное агентство по управлению государственным имуществом является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества (пункт 1 указанного Положения). Федеральное агентство по управлению государственным имуществом организует в установленном порядке продажу приватизируемого федерального имущества, а также иного имущества, принадлежащего Российской Федерации, включая обеспечение сохранности указанного имущества и подготовку его к продаже; заключает в установленном порядке договоры купли-продажи федерального и иного имущества, а также обеспечивает передачу прав собственности на это имущество.

Согласно пункту 4 данного Положения Федеральное агентство по управлению государственным имуществом осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы и подведомственные организации.

Территориальные органы и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом образуют единую систему органов государственной власти по осуществлению полномочий в сфере управления государственным имуществом.

На территории Краснодарского края полномочиями по распоряжению федеральным имуществом наделено Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю,

действующее на основании Положения, утвержденного Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27.02.2009 N 49.

В соответствии с пунктом 4.1 Положения, утвержденного Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 27.02.2009 N 49 Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае осуществляет полномочия собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам.

Аналогичные полномочия отражены и в пунктах 4.1, 4.6 Типового положения, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.11.2008 N 374, согласно которым территориальный орган Федерального агентства по управлению государственным имуществом наделен полномочиями собственника в отношении федерального имущества, расположенного на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, а также полномочиями собственника по передаче федерального имущества юридическим и физическим лицам, приватизации (отчуждению) федерального имущества в случаях, когда реализация указанных полномочий непосредственно территориальным органом прямо предусмотрена нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации; заключает в установленном порядке договоры купли-продажи федерального и иного имущества, а также обеспечивает передачу прав собственности на это имущество.

С учетом изложенного отсутствие поручения Росимущества на приватизацию федерального имущества не может служить препятствием для реализации обществом, являющимся собственником объекта недвижимости, расположенного на испрашиваемом земельном участке, права на выкуп данного участка (аналогичная правовая позиция выражена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2011 года N 15361/10, определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.01.2011 N ВАС-17930/2010, постановлениях ФАС Северо-Кавказского округа от 24.01.2011 по делу N А01-2091/2009, ФАС Северо-Западного округа от 22.10.2009 по делу N А66-4642/2009, от 19.11.2009 по делу N А66-4831/2009, от 20.11.2009 по делу N А66-3687/2009, от 19.08.2010 по делу N А05-1787/2010, ФАС Поволжского округа от 06.10.2010 N по делу А55-38994/2009, ФАС Восточно-Сибирского округа от 22.09.2010 по делу N А74-4221/2009,).

Таким образом, ссылка территориального управления на то, что решение о разделе и предоставлении участка может быть принято только во исполнение поручения Росимущества, несостоятельна.

Территориальное управление также ошибочно ссылается на положения статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации как единственно возможную процедуру формирования испрашиваемого обществом земельного участка.

Положения пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в указанном случае подлежат применению в качестве специальной нормы права, поскольку раздел земельного участка для целей реализации исключительного права собственника расположенных на нем объектов недвижимости не может быть поставлен в зависимость как от воли публичного собственника такого участка, так и от воли арендатора, являвшегося предыдущим собственником названных объектов недвижимости.

С учетом положений статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ, разъяснений, содержащихся в пункте 13 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11, ОАО "Краснодарское" утрачивает право аренды земельного участка, необходимого



для эксплуатации приобретенной обществом котельной, с момента регистрации перехода прав на данный объект (см. например Постановление ФАССКО от 16.10.2012 по делу N А53-6441/2012).

Таким образом, в спорной ситуации применению подлежат правила пункта 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Учитывая, что испрашиваемый земельный участок не существует в качестве объекта постоянного кадастрового учета (поскольку собственником не принималось решение о разделе земельного участка 23:43:0000000:225), территориальное управление должно было обратиться в орган местного самоуправления, который утвердил бы схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории (в данном случае, по сути, схему раздела земельного участка с кадастровым номером 23:43:0000000:225). Указанное правомочие предоставлено именно органам местного самоуправления ввиду наличия в их структуре специализированных органов, в том числе органов архитектуры, определяющих расчетным путем площадь, необходимую для эксплуатации объекта недвижимости в соответствии с градостроительными и иными обязательными нормами и правилами. После чего на основании согласованной органом местного самоуправления схемы по заявке общества кадастровым инженером должны были быть проведены межевые работы и постановка испрашиваемого участка на кадастровый учет в качестве временного объекта. Затем территориальное управление единовременно принимало бы решение о формировании испрашиваемого участка в соответствующих границах путем раздела преобразуемого участка и о предоставлении испрашиваемого участка обществу. После регистрации перехода права собственности кадастровый учет приватизированного участка приобрел бы постоянный характер согласно пункту 2 статьи 11.2 ЗК РФ.

Вместе с тем, в рассматриваемой ситуации, приведенная последовательность действий была нарушена. Общество до обращения к территориальному управлению самостоятельно обратилось в органы местного самоуправления за утверждением схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Схема была утверждена и выдана заявителю 12.05.2011, после чего участок в определенных кадастровым инженером границах поставлен на временный кадастровый учет. И лишь затем общество обратилось к территориальному управлению, испрашивая земельный участок с определенными индивидуальными характеристиками.

Учитывая фактические обстоятельства дела, суд апелляционной инстанции определением от 01.01.2013 предложил лицам, участвующим в деле, представить пояснения относительно того, полагают ли указанные лица, испрашиваемый заявителем земельный участок с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, площадью 1887 кв. м, имеющий статус временного в Государственном кадастре недвижимости, несообразным целям эксплуатации принадлежащему заявителю объекту недвижимости, сформированным с нарушением прав смежных землепользователей, либо имеют иные возражения против размера названного участка и его границ, координаты которых отражены в ГКН.

Как указано выше, территориальное управление, равно как и третьи лица, представили суду пояснения, о том, что полагают участок сформированным корректно в части определения площади и границ.

При изложенных обстоятельствах, допущенное нарушение последовательности действий, предусмотренных пунктом 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, правового значения для разрешения спора не имеет.

Единственным препятствием к предоставлению земельного участка территориальное управление полагает отсутствие государственной регистрации права

федеральной собственности на него. Однако указанный довод о невозможности распоряжения испрашиваемым земельным участком до государственной регистрации права собственности Российской Федерации на него отклоняется апелляционным судом как ошибочный. Этот довод противоречит пункту 2 статьи 11.4 Земельного кодекса и пункту 2 приказа от 13.09.2011 N 475. Аналогичная правовая позиция выражена в Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 05.12.2012 по делу № А32-1294/2012.

При отсутствии возражений заинтересованного лица по площади и местоположению границ участка решение о разделе участка подлежит принятию территориальным управлением одновременно с решением о предоставлении участка обществу. Положения статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации предполагают конечным результатом обращения заявителя именно решение о предоставлении участка и проект договора купли-продажи вне зависимости от того, сформирован ли участок на момент обращения заявителя.

Суд первой инстанции неправомерно ограничил такой результат лишь решением о разделе участка, лишив, тем самым, общество возможности получения льготы по цене выкупа, установленной пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Согласно приведенной норме права до 1 июля 2012 года осуществляется продажа по установленной субъектами Российской Федерации цене в пределах двух с половиной процентов кадастровой стоимости (для г. Краснодара) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности коммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности.

Общество обратилось с заявлением о приватизации в установленный срок и с приложением всех необходимых документов. Нахождение принадлежащей обществу котельной ранее в государственной собственности подтверждено материалами дела. Соответственно оснований лишать общество указанной льготы, подменяя установленную законом процедуру приватизации исключительно разделом участка, не имеется. В случае повторного обращения с заявлением о приватизации после рассмотрения настоящего спора и исполнения решения суда первой инстанции заинтересованным лицом, общество было бы лишено права на использование льготы ввиду ограниченного срока ее применения.

В силу пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ при удовлетворении требований о признании оспариваемых действий (бездействия) незаконными резолютивная часть решения суда должна включать в себя в том числе указание на обязанность заинтересованного лица совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя. При этом суд самостоятельно определяет соответствующие действия (решения), согласно требованиям закона и не ограничен заявленными требованиями общества.

На основании приведенной нормы права при вынесении решения суд апелляционной инстанции не принимает во внимание тот факт, что заявление общества, направленное в суд, не содержало требования о принятии решения о разделе участка. Указание на соответствующую обязанность заинтересованного лица позволит надлежащим образом восстановить права заявителя, в то время как отсутствие в решении о предоставлении участка указания на его формирование путем

раздела, напротив, повлечет невозможность для общества последующей постановки испрашиваемого участка на постоянный кадастровый учет.

Обращение с заявлением о приватизации участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации не предполагает отказа в его удовлетворении со ссылкой на отсутствие испрашиваемого участка как объекта гражданских прав, а лишь предполагает обязанность заинтересованного лица совершить иные, чем предусмотренные пунктом 6 приведенной статьи, действия, а именно предписывает заинтересованному лицу действовать в порядке пункта 7 данной статьи.

Соответственно, устраняя допущенное территориальным управлением нарушение прав заявителя, необходимо обязать его к осуществлению названных действий.

Решение суда об обязанности к предоставлению земельного участка должно содержать индивидуализирующие характеристики соответствующего участка, содержащиеся в Государственном кадастре недвижимости. В рассматриваемом случае такая возможность у суда имеется, поскольку площадь и местоположение границ испрашиваемого участка признаны заинтересованным лицом корректными.

При обращении в суд с настоящим заявлением в качестве заинтересованного лица общество указало также Росимущество. Поскольку судом установлено, что обязанность принятия испрашиваемых решений лежала на территориальном управлении, в удовлетворении требований к Росимуществу надлежит отказать. Решение суда первой инстанции надлежит изменить, удовлетворив заявленные обществом требования в полном объеме. Апелляционная жалоба территориального управления удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по делу подлежат отнесению на территориальное управление в порядке статьи 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 21.11.2012 по делу № А32-14085/2012 изменить. Изложить абзацы с первого по пятый резолютивной части решения в следующей редакции:

«Признать бездействие Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае, выразившееся в уклонении от подготовки распоряжения о предоставлении в собственность за плату в размере 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка и заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, незаконным как противоречащее статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае в двухнедельный срок с момента вступления в законную силу судебного акта подготовить распоряжение о разделе земельного участка с кадастровым номером 23:43:000000:225 площадью 312 603 кв. м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Кореновская, путем формирования из указанного участка земельного участка площадью 1887 кв. м, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Кореновская, 5, являющегося

объектом временного кадастрового учета под номером 23:43:0119002:2557, и о предоставлении закрытому акционерному обществу "Кубаньстройпроект" в собственность земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, площадью 1887 кв. м, за плату, в размере 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. В месячный срок с момента принятия указанного распоряжения подготовить и направить закрытому акционерному обществу "Кубаньстройпроект" проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:43:0119002:2557, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Кореновская, 5, площадью 1887 кв. м.

В удовлетворении требований к Федеральному агентству по управлению государственным имуществом отказать.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае в пользу закрытого акционерного общества "Кубаньстройпроект" (ИНН 2308071880, ОГРН 1022301196004) 2 000 (две тысячи) рублей судебных расходов по оплате государственной пошлины по заявлению.

Возвратить закрытому акционерному обществу "Кубаньстройпроект" (ИНН 2308071880, ОГРН 1022301196004) из федерального бюджета 8 000 (восемь тысяч) рублей излишне уплаченной государственной пошлины по заявлению».

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае в пользу закрытого акционерного общества "Кубаньстройпроект" (ИНН 2308071880, ОГРН 1022301196004) 1 000 (одну тысячу) рублей судебных расходов по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Возвратить закрытому акционерному обществу "Кубаньстройпроект" (ИНН 2308071880, ОГРН 1022301196004) из федерального бюджета 1 000 (одну тысячу) рублей излишне уплаченной государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

М.Н. Малыхина

Судьи

В.В. Галов

Н.Н. Мисник