

4



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №18-В09-116

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 марта 2010 года

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации по гражданским делам

в составе:

Председательствующего
судей

В.П. Меркулова

Т.И. Ерёменко и В.И. Анишиной

рассмотрела в открытом судебном заседании надзорную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю по гражданскому делу по заявлению Сайтариди Д.А. об оспаривании действий Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю на решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 апреля 2009 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2009 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Т.И. Еременко, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Сайтариди Д.А. обратился в суд с указанным заявлением, ссылаясь на то, что 4 сентября 2008 года ООО «СКАЗ» обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 2966 кв.м., расположенного по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Лазарева, кадастровый номер 23:49:0109014:1, для строительства многоквартирного жилого дома со встроено - пристроенными

помещениями и отдельно стоящим административным зданием, площадью 700 кв.м., но ему было отказано.

Решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 апреля 2009 года, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2009 года, требования заявителя были удовлетворены, действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю признаны незаконными.

Определением судьи Краснодарского краевого суда от 26 июня 2009 года в передаче надзорной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции отказано.

Дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации 10 ноября 2009 года и 18 января 2010 года надзорная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ.

В надзорной жалобе поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных решений.

В силу статьи 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

С учетом проверки доводов надзорной жалобы по материалам истребованного гражданского дела были установлены основания для передачи жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции.

Из материалов дела видно, что ООО «СКАЗ» принадлежит на праве собственности объект недвижимости «Буфет № 15», общей площадью 46, 2 кв.м. (л.д. 13), который расположен на земельном участке по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Лазарева, с кадастровым номером 23:49:0109014:1, площадью 2966 кв.м., принадлежащим на праве собственности Российской Федерации (л.д. 32).

ООО «СКАЗ» на основании ст. 36 Земельного кодекса РФ обратилось в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю с заявлением о предоставлении в аренду данного земельного участка, в чем ему было отказано, поскольку вид разрешенного использования земельного участка не соответствует наименованию объекта недвижимости. В ответе Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю было также указано, что ООО «СКАЗ» имеет право на приобретение в аренду земельного участка, необходимого для эксплуатации существующего объекта недвижимости. При этом размеры земельного участка должны быть определены в соответствии с п. 3 ст. 33 Земельного кодекса РФ (л.д. 20).

Удовлетворяя заявленные требования, Центральный районный суд г. Сочи исходил из того, что в силу ст. 11 Земельного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

На основании постановления главы города Сочи от 3 марта 2005 года ООО «СКАЗ» согласовало предварительное место размещения на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0109014:1, площадью 2966 кв.м., многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и отдельно стоящим административным зданием общей площадью 700 кв.м. и 18 октября 2005 года, главный архитектор г. Сочи утвердил архитектурно - планировочное задание на разработку проектной документации для строительства многоквартирного жилого дома.

Суд пришел к выводу о том, что указанное целевое использование земельного участка, на котором расположен объект недвижимости «Буфет № 15», принадлежащий на праве собственности ООО «СКАЗ», определено уполномоченным органом, поэтому бездействие Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю, выразившееся в отказе предоставить в аренду земельный участок, является неправомерным.

Между тем, с таким выводом суда нельзя согласиться.

Подпунктом 5 п. 1 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ определен правовой принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с п. 1 ст. 35 Земельного кодекса РФ, п. 3 ст. 552 Гражданского кодекса РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования частью земельного участка, занятой этой недвижимостью и необходимой для ее использования. Покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на такой земельный участок на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Пунктом 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ установлено, что граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

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 настоящим Кодексом, федеральными законами.

На основании п. 3 ст. 33 Земельного кодекса РФ для целей, не указанных в пункте 1 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными, в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Как усматривается из материалов дела, согласно п. 2 постановления главы г. Сочи от 3 марта 2005 года ООО «СКАЗ» было предварительно согласовано место размещения на земельном участке площадью 2966 кв.м. (в том числе 436 кв.м. обремененные инженерными сетями) многоквартирного жилого дома со встроено - пристроенными помещениями и отдельно стоящим административным зданием общей площадью 700 кв.м. (л.д. 11). В соответствии с п. 5 этого постановления срок его действия установлен на три года, то есть до 3 марта 2008 года.

Судом установлено, что ООО «СКАЗ» обратилось с заявлением в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю о предоставлении указанного земельного участка в аренду 4 сентября 2008 года, то есть когда срок действия указанного постановления главы г. Сочи истек.

ООО «СКАЗ» на основании договора купли-продажи от 8 мая 2008 года приобрело на праве собственности объект недвижимости - «Буфет № 15» площадью 46, 2 кв.м., расположенный на земельном участке, принадлежащем на праве собственности Российской Федерации.

Из материалов гражданского дела также видно, что названный земельный участок сформирован для строительства многоквартирного жилого дома, а не для эксплуатации объекта недвижимости «Буфет № 15».

При таких обстоятельствах отказ Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом основан на указанных выше нормах гражданского и земельного законодательства.

Кроме того, в силу ч. 1 ст. 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу п. 2 ст. 29 АПК РФ арбитражные суды рассматривают в порядке административного судопроизводства возникающие из административных и иных публичных правоотношений экономические споры и иные дела, связанные с осуществлением организациями и гражданами предпринимательской и иной экономической деятельности 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.

Из устава ООО «СКАЗ» следует, что Сайтарида Д.А. является [REDACTED] ООО «СКАЗ» (л.д. 17), а данный спор связан с предпринимательской деятельностью общества.

Таким образом, заявленные требования подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

В связи с тем, что вышеизложенные положения действующего законодательства при рассмотрении настоящего дела решением Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 апреля 2009 года, и определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2009 года учтены не были, в результате чего существенно нарушены нормы материального права, а также процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым указанные судебные постановления отменить.

Руководствуясь ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

Надзорную жалобу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Краснодарскому краю удовлетворить.

Решение Центрального районного суда г. Сочи Краснодарского края от 9 апреля 2009 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 14 мая 2009 года отменить, дело возвратить в суд I инстанции.

Председательствующий

судьи