



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 14-Г12-6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 марта 2012 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Хаменкова В.Б.,
судей Борисовой Л.В. и Ксенофонтовой О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Берга О.В. о признании недействующими пп. 12 и 35 Регламента организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, а также государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа г. Воронеж, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, для жилищного строительства, утверждённого приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 18 февраля 2010 г. № 295, по кассационной жалобе заявителя на решение Воронежского областного суда от 12 декабря 2011 г., которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей решение суда не подлежащим отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Берг О.В. обратился в суд с заявлением о признании недействующим п. 12 вышеназванного акта в той мере, в какой он не предусматривает в составе документов, подлежащих передаче департаментом имущественных и земельных отношений Фонду государственного имущества, сведения о

местоположении, границах, параметрах разрешённого строительства объекта капитального строительства, о технических подключениях такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плате за подключение. По мнению заявителя, оспариваемый пункт в совокупности с п. 13 Регламента содержит либо противоречие ст. 30 и 38.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), либо неопределённость в вопросе о составе названных документов. Заявитель также просил признать недействующим п. 35 Регламента в части слов «в трёх экземплярах», как противоречащий императивной норме п. 24 ст.38.1 этого же Кодекса.

Воронежским областным судом постановлено приведённое выше решение, об отмене которого и принятии нового судебного акта об удовлетворении заявления просит в кассационной жалобе заявитель, ссылаясь на нарушение судом норм материального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда.

Установлено, что 18 февраля 2010 г. департаментом имущественных и земельных отношений Воронежской области принят приказ № 18 «Об утверждении Регламента организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, а также государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа г. Воронеж, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, для жилищного строительства», опубликованный в печатном издании «Воронежский курьер» 4 марта 2010 г., № 24.

Пунктом 1 этого акта утверждён Регламент организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, а также государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах городского округа г. Воронеж, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Воронежской области, для жилищного строительства.

Пунктом 2 названного приказа установлено, что департамент имущественных и земельных отношений Воронежской области (далее – Департамент) выступает в качестве продавца земельных участков. Организатором аукциона выступает специализированная организация – государственное учреждение «Фонд государственного имущества Воронежской области» (далее – Фонд госимущества).

В соответствии с п. 12 Регламента в случае принятия решения о проведении аукциона Департамент в течение двух рабочих дней передает в Фонд госимущества комплект документов, содержащий:

- а) приказ о проведении аукциона с указанием начальной цены земельного участка или начальной цены арендной платы и срока аренды, суммы задатка, срока принятия решения об отказе в проведении аукциона;
- б) свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок (при наличии);
- в) подлинник кадастрового паспорта земельного участка (в количестве, необходимом для заключения договора купли-продажи), а также его копию;
- г) копию проекта договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- д) отчёт об оценке.

Приведённый перечень документов согласно п. 13 этого же акта не является исчерпывающим и может уточняться и дополняться в процессе работы или в результате изменений действующего законодательства.

Согласно п. 35 Регламента результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона, победителем аукциона и аукционистом в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в трёх экземплярах, один из которых передаётся победителю аукциона, второй – Департаменту, а третий остаётся у организатора аукциона. В протоколе указываются:

- 1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешённом использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешённого использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;
- 2) победитель аукциона;
- 3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

Суд, отказывая в признании недействующими оспариваемых положений регионального акта, пришёл к выводу, что они приняты в пределах полномочий субъекта Российской Федерации и не противоречат федеральному законодательству.

Этот вывод суда основан на анализе действующего законодательства и материалах дела, и оснований для признания его неправильным не имеется.

Правоотношения, по поводу которых возник спор, регламентированы на федеральном уровне Конституцией Российской Федерации, ЗК РФ, Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ

«О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон), иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Конституцией Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землёй, а также разграничения государственной собственности отнесены к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (пп. «в» и «г» ч.1ст.72). По предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон (чч. 2 и 5 ст. 76).

В соответствии с абз. 3 п. 10 ст. 3 Вводного закона распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

Статьёй 7 Закона Воронежской области от 13 мая 2008 г. № 25-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Воронежской области» к полномочиям уполномоченного органа в сфере земельных отношений Воронежской области отнесено управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Воронежской области, а также земельными участками, находящимися в городском округе г Воронеж, государственная собственность на которые не разграничена, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии со ст. 4 Закона Воронежской области от 30 сентября 2008 г. № 76-03 «О системе исполнительных органов государственной власти Воронежской области», Указом губернатора Воронежской области от 19 марта 2009 г. № 163-у «О структуре исполнительных органов государственной власти Воронежской области», п. 1.1. Положения о департаменте имущественных и земельных отношений Воронежской области, утверждённого постановлением правительства Воронежской области от 8 мая 2009 г. № 365, Департамент является исполнительным органом государственной власти в сфере имущественных

и земельных отношений, уполномоченным осуществлять государственное управление в области приватизации, управления и распоряжения государственным имуществом и земельными ресурсами на территории Воронежской области, и в соответствии с ч. 1 ст. 25 и ч. 4 ст. 44 Устава Воронежской области вправе издавать в пределах своей компетенции нормативные правовые акты (приказы), которые являются обязательными для исполнения на территории Воронежской области.

Из содержания абз. 5 п. 4 ст. 30 ЗК РФ, на который ссылается заявитель, следует, что проведению торгов должны предшествовать работы по формированию земельного участка, включающие в себя в том числе определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства регламентирован ст. 38.1 ЗК РФ, в соответствии с которой в качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация (п. 6). Извещение о проведении аукциона публикуется организатором аукциона в периодическом печатном издании, определяемом высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (п. 9). Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать в соответствии с п. 10 данной статьи сведения:

- 1) об организаторе аукциона;
- 2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;
- 3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;
- 4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешённом использовании земельного участка, о параметрах разрешённого строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;
- 5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);
- 6) о «шаге аукциона»;

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приёма, об адресе места приёма, о дате и о времени начала и окончания приёма заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счёта для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

Перечисленные в п. 10 ст. 38.1 ЗК РФ требования к содержанию извещения или сообщения о проведении аукциона установлены и в Регламенте, однако не в оспариваемом заявителем п. 12, а в п. 10 этого документа.

Согласно п. 24 ст. 38.1 ЗК РФ результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передаётся победителю аукциона, а второй остаётся у организатора аукциона.

Исходя из положений ст. 30, 38.1 ЗК РФ, п. 5 ст. 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также п. 37 Регламента подписание протокола о результатах аукциона влечёт правовые последствия в виде заключения с победителем торгов договора купли-продажи или аренды земельного участка.

С учётом того, что закон не запрещает поручать проведение торгов (аукциона) организатору, не являющемуся продавцом, суд имел возможность для вывода о том, что положения оспариваемого регионального акта не противоречат федеральным нормам.

Согласно ч. 1 ст. 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении соответствующего заявления.

Поскольку судом правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, и применён закон, подлежащий применению к спорному правоотношению, решение суда является законным и обоснованным.

При рассмотрении дела судом не допущено нарушений норм материального права, предусмотренных законом в качестве оснований для отмены, в том числе и тех, ссылки на которые имеются в кассационной жалобе.

Руководствуясь ст. 360, п. 1 ст. 361 ГПК РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Воронежского областного суда от 12 декабря 2011 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Берга О.В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

