



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 1882/09

Москва

16 июня 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации Кировского муниципального района Приморского края о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции от 08.04.2008, постановления суда апелляционной инстанции от 25.06.2008 Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-1334/2007 2-101 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2008 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от первого заместителя прокурора Приморского края (истца) – Сафрыгина О.Ю.;

от индивидуального предпринимателя Гризодуба С.А. (ответчика) – Киселевич Д.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Первый заместитель прокурора Приморского края обратился в Арбитражный суд Приморского края с заявлением к Фонду имущества Приморского края (далее – фонд имущества) и индивидуальному предпринимателю Гризодубу С.А. (далее – предприниматель) о признании недействительным заключенного между ними договора от 26.08.2005 № 98 купли-продажи земельного участка площадью 9 719 кв. метров, кадастровый номер 25:05:10 01 004:0190, расположенного по адресу: Приморский кр., Кировский р-н, пгт. Кировский, ул. Хуторная, д. 1, и применении последствий недействительности ничтожной сделки путем обязания предпринимателя возвратить указанный земельный участок в муниципальную собственность по акту приема-передачи.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент имущественных отношений Приморского края, федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Приморскому краю (далее – кадастровая палата), Комитет по управлению имуществом Кировского муниципального района (далее – комитет по управлению имуществом, комитет), администрация Кировского муниципального района Приморского края (далее – администрация), Управление Федерального казначейства по Приморскому краю, Управление

Федеральной службы по надзору в сфере природопользования по Приморскому краю (далее – управление Росприроднадзора).

Решением суда первой инстанции от 08.04.2008 в иске отказано.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 25.06.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 27.10.2008 решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора администрация просит отменить их как основанные на неправильном толковании законодательства и противоречащие сложившейся судебной арбитражной практике.

В отзыве на заявление прокуратура Приморского края просит отменить названные судебные акты и принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Кадастровая палата и предприниматель в отзывах на заявление просят оставить эти судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, дело – передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, предпринимателю на праве собственности принадлежат объекты недвижимого имущества – здания хлебного цеха, контрольно-пропускного пункта, гаража.

Постановлением Комитета по управлению государственным имуществом Приморского края от 04.08.2005 № 20-п предпринимателю

в целях эксплуатации данных объектов недвижимости предоставлен в собственность земельный участок, кадастровый номер 25:05:10 01 004:0190, площадью 9 719 кв. метров из земель поселений. Впоследствии между фондом имущества и предпринимателем был заключен договор от 26.08.2005 № 98 купли-продажи указанного земельного участка.

Первый заместитель прокурора Приморского края в порядке, предусмотренном статьей 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратился с настоящим иском в арбитражный суд по таким мотивам. Спорный земельный участок находится в границах третьей зоны округа горно-санитарной охраны курорта Шмаковка, поэтому как относящийся к особо охраняемым природным территориям ограничен в обороте и действующим законодательством не предусмотрена возможность предоставления его в собственность гражданам и юридическим лицам.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что спорный земельный участок относится к категории «земли поселений»; на территории поселка городского типа Кировский не проведено зонирование, поэтому участку не присвоен соответствующий статус согласно пункту 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс); сведения о включении участка в государственный кадастр природных территорий отсутствуют; земли, расположенные во второй и третьей зонах округа горно-санитарной охраны, не включаются в особо охраняемые природные территории, а потому данный участок не исключен из оборота.

Однако эти доводы судов противоречат действующему законодательству.

Спор возник в отношении земель курорта Шмаковка.

Исходя из статьи 96 Земельного кодекса земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов относятся к особо охраняемым природным территориям и предназначены для лечения и отдыха граждан. В состав этих земель включаются земли, обладающие природными лечебными ресурсами (месторождениями минеральных вод, лечебных грязей, рапой

лиманов и озер), благоприятным климатом и иными природными факторами и условиями, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны в соответствии с законодательством. Границы и режим округа санитарной (горно-санитарной) охраны курортов, имеющих федеральное значение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

По сообщению управления Росприроднадзора, курорт Шмаковка расположен в Приморском крае в 360 км к северо-западу от г. Владивостока и 38 км от железнодорожной станции Шмаковка Дальневосточной железной дороги в долине реки Уссури (бассейн реки Амур) на юго-западном склоне горы Курортная.

Проект округа и зон санитарной охраны курорта Шмаковка разработан Геологоразведочной конторой Геоминвода (Москва) в 1973 году. Решением Исполкома Приморского краевого Совета депутатов трудящихся от 29.03.1974 № 281 «О проекте округа и зон санитарной охраны курорта Шмаковка Приморского края» данный проект согласован и рекомендован к утверждению. По поручению Совета Министров СССР граница и режим округа санитарной охраны курорта Шмаковка установлены постановлением Министерства здравоохранения СССР и ВЦСПС от 28.02.1978 № 8-68 «Об установлении границ округов санитарной охраны курортов общесоюзного значения Нальчик Кабардино-Балкарской АССР, Сергиевские минеральные воды Куйбышевской области и Шмаковка Приморского края».

Площадь округа санитарной охраны курорта Шмаковка составляет 40,7 тыс. га. В составе округа выделены три охранных зоны, в пределах каждой установлен особый режим использования территории с целью сохранения

природных лечебных ресурсов от загрязнения и преждевременного истощения.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 14.03.1983 № 128 утверждено положение о курорте Шмаковка, согласно которому курорт включает в себя курортную зону, в которой расположены природные лечебные средства, устройства и сооружения для их использования, санитарно-курортные учреждения и учреждения отдыха и культуры, а также зрелищные предприятия, предприятия общественного питания, торговли и бытового обслуживания, предназначенные для обслуживания лиц, прибывающих на курорт для лечения и отдыха; зону, в которой находятся жилые дома и общественные здания и сооружения для населения, постоянно проживающего на территории курорта; зону, в которой размещены централизованные хозяйственные и технические службы.

По утверждению управления Росприроднадзора, спорный земельный участок с кадастровым номером 25:05:10 01 004:0190 общей площадью 9 719 кв. метров расположен в третьей зоне округа санитарной охраны курорта Шмаковка.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» курорт является одной из категорий особо охраняемых природных территорий. Согласно пункту 3 статьи 32 этого Закона и статье 1 Федерального закона от 23.02.1995 «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» внешний контур округа санитарной (горно-санитарной) охраны является границей курорта.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что поскольку границы округа горно-санитарной охраны не вынесены на местность и не зарегистрированы в государственном земельном кадастре, то спорный земельный участок не относится к землям особо охраняемых природных территорий, является необоснованным.

Между тем наличие утвержденного в установленном порядке описания границ курорта Шмаковка, а также совокупность представленных по делу доказательств позволяли судам сделать вывод о границах и статусе спорного земельного участка.

Кроме того, суды не дали оценки представленному в материалы дела заключению комитета по управлению имуществом от 12.04.2006 № 185. Комитет, основываясь на имеющемся у него подлинном картографическом материале, сообщил, что земельный участок, местоположение которого установлено относительно ориентира «строение № 1», расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Хуторная, 1, п. Кировский Кировского р-на, общей площадью 9 719 кв. метров, кадастровый номер 25:05:10 01 004:0190, полностью расположен в границах третьей зоны санитарной (горно-санитарной) охраны курорта Шмаковка и относится к землям особо охраняемых территорий.

Факт отнесения одного и того же участка к землям особо охраняемых территорий и землям населенных пунктов не противоречит закону, поскольку в соответствии со статьей 85 Земельного кодекса и статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) в пределах черты поселений могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное или иное особо ценное значение.

При этом согласно статье 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» на проведение мероприятий по зонированию установлен пятилетний срок с момента введения Градостроительного кодекса (с 10.01.2005), который на данный момент не истек. Следовательно, вывод судов о том, что у спорного земельного участка отсутствует статус особо охраняемой территории, является не основанным на законе.

В соответствии с частью 5 статьи 27 Земельного кодекса земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов ограничиваются в обороте, а в соответствии с частью 2 указанной статьи не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Запрет на предоставление в собственность земель особо охраняемых территорий и объектов установлен статьей 28 (пункт 8) Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Такой же запрет установлен и статьей 58 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

Кроме того, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 4 постановления от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснил, что правомерным основанием для отказа в приобретении в собственность земельных участков, на которых расположены принадлежащие собственникам объекты недвижимого имущества, служит то обстоятельство, что земельный участок ограничен в обороте, федеральным законом установлен запрет на его приватизацию.

При названных условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Вместе с тем вопрос о том, расположен ли спорный земельный участок в третьей зоне округа санитарной охраны курорта Шмаковка, нуждается в дополнительном исследовании, поэтому дело следует передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение суда первой инстанции от 08.04.2008, постановление суда
апелляционной инстанции от 25.06.2008 Арбитражного суда Приморского
края по делу № А51-1334/2007 2-101 и постановление Федерального
арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2008 по тому же делу
отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Приморского
края.

Председательствующий

А.А. Иванов