



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7638/11

Москва

15 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Космос-НН» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Нижегородской области от 25.11.2010 по делу № А43-20629/2010, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.05.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Космос-НН» – Андрианов Н.А.;

от администрации города Нижнего Новгорода – Волкова О.Ю.;

от общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» – Батулин А.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Космос-НН» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о признании недействительным постановления администрации города Нижнего Новгорода (далее – администрация) от 10.08.2010 № 4423 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане, предварительном согласовании места размещения объекта – гостиницы и предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» по ул. Большая Покровская, 31 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» (далее – постановление № 4423).

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 25.11.2010 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 04.05.2011 решение от 25.11.2010 и постановление от 07.02.2011 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм права, и принять новый судебный акт об удовлетворении его требования.

По мнению общества, судами неправильно истолкованы и применены положения статей 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс). Общество также не согласо с выводом судов об отсутствии необходимости проведения торгов, поскольку на спорном земельном участке расположено здание, находящееся в муниципальной собственности.

В отзыве на заявление общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» (далее – ООО «СК «Реконструкция») просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и объяснениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 25.06.2010 ООО «СК «Реконструкция» обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении в аренду для строительства гостиницы находящегося в муниципальной собственности земельного участка площадью 290 кв. метров по адресу: ул. Большая Покровская, 31.

Комиссия по инвестиционной политике и земельным отношениям при администрации 01.07.2010 рассмотрела заявление ООО «СК «Реконструкция» и поддержала его предложение о строительстве на испрашиваемом земельном участке здания гостиницы со сносом расположенного на данном участке объекта недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности.

Специально созданная комиссия администрации осуществила действия по обследованию и выбору земельного участка для строительства гостиницы из земельного участка с кадастровым номером 52:18:06 00 55:0021, являющегося муниципальной собственностью. Согласно акту выбора от 20.07.2010 (далее – акт выбора) для

строительства гостиницы был выбран весь земельный участок с кадастровым номером 52:18:06 00 55:0021 площадью 290 кв. метров.

В акте выбора указано, что строительство здания гостиницы не противоречит требованиям Генерального плана развития города Нижнего Новгорода и Правил землепользования и застройки в городе Нижнем Новгороде, утвержденных постановлением Городской Думы города Нижнего Новгорода от 15.11.2005 № 89.

В целях информирования населения о возможности предоставления в аренду находящегося в муниципальной собственности названного земельного участка для строительства на нем здания гостиницы в газете «Нижегородский рабочий» от 28.07.2010 опубликована соответствующая информация.

После ознакомления с газетной публикацией общество 28.07.2010 обратилось в администрацию с двумя заявлениями – о предоставлении ему упомянутого в газете земельного участка в аренду на три года для строительства здания гостиницы и о представлении заверенной надлежащим образом копии решения Комиссии по инвестиционной политике и земельным отношениям при администрации от 01.07.2010 № 548, а также информации о ходе реализации этого решения с указанием даты проведения торгов по продаже права аренды спорного земельного участка.

Рассмотрев обращение общества, администрация сообщением от 24.08.2010 № 19/2-2887/ис проинформировала его о том, что предоставление испрашиваемого земельного участка осуществлено с проведением работ по его формированию по процедуре с предварительным согласованием места размещения объекта, приложив копию постановления № 4423.

Общество, сочтя, что ненормативный акт администрации является незаконным и нарушающим его права и законные интересы в сфере

предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды руководствовались статьями 197, 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 2 статьи 11, статьей 29, пунктами 1, 3, 4, 5 статьи 30, статьями 31, 32 Земельного кодекса, пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходили из следующего.

В соответствии со статьей 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Оспариваемое постановление № 4423 вынесено в отношении ООО «СК «Реконструкция» с соблюдением требований законодательства, при этом не устанавливает, не изменяет и не прекращает каких-либо прав и обязанностей общества. Испрашиваемый земельный участок не являлся сформированным, поскольку в отношении него был установлен вид использования «для эксплуатации кафе» и для предоставления его в аренду под строительство гостиницы необходимо было изменить вид разрешенного использования.

Между тем судами не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 6 статьи 30 Земельного кодекса, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется посредством проведения торгов.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (статья 11.1 Земельного кодекса).

По смыслу положений Земельного кодекса и Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) земельный участок считается сформированным, если в отношении него проведен государственный кадастровый учет.

Статья 7 Федерального закона № 221-ФЗ предусматривает определенный перечень уникальных характеристик земельного участка как объекта недвижимости, которые в обязательном порядке должны отражаться в государственном кадастре недвижимости, а именно: вид объекта недвижимости (земельный участок); кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; описание местоположения границ объекта недвижимости; площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законом № 221-ФЗ требований. Данные характеристики позволяют идентифицировать конкретный земельный участок. Если указанные характеристики земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, земельный участок следует считать сформированным.

Как усматривается из материалов дела, спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет 01.07.2004, право собственности на него зарегистрировано за муниципальным образованием город Нижний Новгород. С момента постановки на кадастровый учет площадь земельного

участка и его кадастровый номер не изменялись, земельный участок с кадастрового учета не снимался.

После составления акта выбора и принятия постановления № 4423 постановлением администрации от 01.11.2010 № 6219 вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 52:18:06 00 55:0021 был изменен.

Федеральный закон № 221-ФЗ такую характеристику земельного участка как вид разрешенного использования относит к дополнительным сведениям, а значит, если уникальные характеристики земельного участка остаются неизменными, его следует считать сформированным независимо от того, изменяется ли вид разрешенного использования земельного участка.

На земельном участке с кадастровым номером 52:18:06 00 55:0021 располагается объект недвижимого имущества – кафе, которое ранее являлось предметом договора аренды с обществом, однако к моменту обращения ООО «СК «Реконструкция» с заявлением о предоставлении в аренду спорного земельного участка указанный договор аренды был прекращен. Земельный участок не был закреплен за каким-либо физическим или юридическим лицом.

Таким образом, выводы судов о неприменении положений пункта 6 статьи 30 Земельного кодекса к рассматриваемым правоотношениям основаны на неправильном толковании закона и противоречат имеющимся в материалах дела доказательствам.

Суды также не учли правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10, в соответствии с которой по смыслу положений пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса, предусматривающего обязательное публичное информирование населения о возможном предоставлении конкретного земельного участка под строительство объекта нежилого назначения с предварительным согласованием места его

размещения, заинтересованные лица не лишены возможности подать заявления о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов. Право на заключение договора аренды земельного участка в такой ситуации подлежит выставлению на торги по правилам пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса.

Как следует из материалов дела, общество 28.07.2010 обратилось в администрацию в предусмотренном законом порядке с заявлением о предоставлении ему спорного земельного участка. Таким образом, независимо от того, являлся ли этот земельный участок сформированным или лишь проходил процедуру формирования, предоставление его в аренду было возможно только посредством проведения торгов.

Признавая, что права общества не нарушены принятием постановления № 4423, суды исходили из того, что публикация в газете носила исключительно информационный характер и что общество не обращалось в установленном порядке за предоставлением указанного земельного участка в аренду. Однако из материалов дела усматривается, что общество направило письмо-заявку на приобретение спорного земельного участка в аренду незамедлительно после опубликования информации о возможном предоставлении участка в аренду для целей строительства гостиницы в установленном порядке.

Таким образом, права общества как потенциального участника торгов по предоставлению в аренду испрашиваемого земельного участка нарушаются оспариваемым ненормативным актом.

При указанных обстоятельствах решение суда первой инстанции и постановления судов апелляционной и кассационной инстанций согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на

основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 25.11.2010 по делу № А43-20629/2010, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 07.02.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.05.2011 по тому же делу отменить.

Постановление администрации города Нижнего Новгорода от 10.08.2010 № 4423 «Об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане, предварительном согласовании места размещения объекта – гостиницы и предоставлении земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реконструкция» по ул. Большая Покровская, 31 в Нижегородском районе города Нижнего Новгорода» признать недействительным.

Председательствующий

А.А. Иванов