



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 450/13

Москва

18 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «Металл-Маркет» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Вологодской области от 28.03.2012 по делу № А13-3182/2009, постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2012, постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «Металл-Маркет» – Исаков Ю.Н.;

от гражданки Загровой Н.Е. – Милюкова Н.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Металл-Маркет» (далее – общество «Металл-Маркет») обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительными распоряжения Департамента земельных отношений Вологодской области (в настоящее время Департамент имущественных отношений Вологодской области; далее – департамент) от 18.09.2008 № 487-р «Об образовании четырех объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0103002:427» (далее – распоряжение № 487-р) и постановления главы города Вологды от 17.10.2008 № 6057 «Об утверждении проектов границ земельных участков по ул. Преображенского, 22, ул. Преображенского» (далее – постановление № 6057).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Институт «Вологдаинжпроект» (далее – институт), Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Вологодской области, Загровая Н.Е., Наслян Г.Ш., Третьякова Н.А.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 28.03.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 04.10.2012 названные судебные акты оставил без

изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество «Металл-Маркет» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление департамент просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, общество «Металл-Маркет» является собственником следующих объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Вологда, ул. Преображенского, д. 22: асфальтовой подъездной площадки, помещений административного здания, монолитного железобетонного пожарного водоема с деревянным перекрытием и засыпкой грунтом, одноэтажного бревенчатого обогревательного домика.

Право собственности общества «Металл-Маркет» на названные объекты зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Под указанными объектами недвижимости ранее был сформирован земельный участок с кадастровым номером 35:24:0103002:427 (далее – земельный участок № 427), площадью 6956 кв. метров, из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В границах этого же участка также находилось одноэтажное металлическое здание склада площадью 361,2 кв. метра, принадлежавшее

до 13.10.2009 обществу с ограниченной ответственностью «Инком» (далее – общество «Инком»).

Общество «Инком» в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, обратилось в департамент с заявлением о формировании земельного участка, занятого принадлежащим ему объектом недвижимости.

В этой связи институтом проведены землеустроительные работы в отношении земельного участка № 427 и подготовлен проект территориального землеустройства, предполагающий его раздел на четыре земельных участка: участка под зданием общества «Инком» площадью 1037 кв. метров, с кадастровым номером 35:24:0103002:1582 (далее – земельный участок № 1582); участка общего пользования площадью 57 кв. метров, с кадастровым номером 35:24:0103002:1583 (далее – земельный участок № 1583); участков под объектами недвижимости общества «Металл-Маркет» площадью 278 кв. метров, с кадастровым номером 35:24:0103002:1584 (далее – земельный участок № 1584) и площадью 5584 кв. метра, с кадастровым номером 35:24:0103002:1585 (далее – земельный участок № 1585).

Распоряжением № 487-р утвержден проект территориального землеустройства и образованы четыре земельных участка путем раздела земельного участка № 427.

Пунктом 4 распоряжения № 487-р обществу «Инком» предписано обеспечить проведение государственного кадастрового учета вновь образованных земельных участков.

Постановлением № 6057 утверждены проекты границ названных земельных участков, установлен вид разрешенного использования земельного участка № 1582 – эксплуатация и обслуживание металлического здания склада, земельный участок № 1583 отнесен к землям общего пользования.

Общество «Металл-Маркет» обратилось в департамент с заявлением

о предоставлении в аренду земельного участка № 427 площадью 6956 кв. метров.

Департамент письмом от 25.02.2009 № 01-01-17/1157 сообщил обществу «Металл-Маркет» об оставлении его заявления без рассмотрения по причине того, что испрашиваемый земельный участок ликвидирован как объект гражданских прав – он разделен на четыре самостоятельных земельных участка для размещения и эксплуатации находящихся на них объектов недвижимого имущества.

По договору купли-продажи от 05.05.2009 № 581, заключенному с департаментом, общество «Инком» приобрело в собственность вновь сформированный земельный участок № 1582 площадью 1037 кв. метров для эксплуатации принадлежащего ему склада.

Ссылаясь на то, что распоряжение № 487-р и постановление № 6057, которыми ранее сформированный земельный участок № 427 разделен на четыре отдельных участка, не соответствуют требованиям действующего законодательства, приняты без учета его интересов, общество «Металл-Маркет» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением в соответствии с положениями главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При обращении в суд общество «Металл-Маркет» заявило ходатайство о восстановлении пропущенного трехмесячного срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для оспаривания актов публичных органов и должностных лиц.

В период рассмотрения настоящего дела общество «Инком» передало приобретенный им земельный участок № 1582 с находящимся на нем зданием склада в собственность гражданке Третьяковой Н.А. по договору купли-продажи от 17.08.2009, которая впоследствии продала этот участок с объектом недвижимости гражданину Насляну Г.Ш. по договору от 13.01.2010. На основании договора купли-продажи

от 09.03.2010 Наслян Г.Ш. реализовал данный земельный участок со зданием склада гражданке Загровой Н.Е.

Переход права собственности в отношении здания склада и земельного участка № 1582 по каждой из указанных сделок зарегистрирован в установленном законом порядке.

Суд первой инстанции восстановил пропущенный обществом «Металл-Маркет» срок для признания незаконными распоряжения № 487-р и постановления № 6057, указав, что о принятии оспариваемых актов названному обществу стало известно из письма департамента от 25.02.2009 № 01-01-17/1157, которым ему отказано в предоставлении в аренду земельного участка № 427.

В ходе рассмотрения настоящего спора суды установили, что межевание и раздел земельного участка № 427 были проведены в нарушение действовавшего в спорный период Положения о проведении территориального землеустройства, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 № 396, а именно без согласования с обществом «Металл-Маркет», которому принадлежит большинство объектов недвижимого имущества, находящихся на этом земельном участке.

Признав, что формирование новых земельных участков из состава земельного участка № 427 проведено с отступлением от процедуры, установленной действующим законодательством, суды, однако, сочли заявленные требования не подлежащими удовлетворению. При этом они исходили из того, что признание незаконными оспариваемых актов, учитывая имеющиеся нормативные требования к площади земельных участков для размещения каждого из объектов недвижимости, не обеспечит в должной мере восстановление прав и законных интересов общества «Металл-Маркет».

По итогам рассмотрения настоящего дела Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации пришел к выводу о

необоснованности заявленного обществом «Металл-Маркет» требования независимо от позиции судов, изложенной ими в качестве мотивов для отказа в признании незаконными оспариваемых актов.

Согласно части 1 статьи 198, части 4 статьи 200 и части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц является наличие одновременно двух условий: их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В обоснование своего права на обращение в суд с настоящим требованием общество «Металл-Маркет» указывает на то, что в результате принятия оспариваемых актов земельный участок № 427, занятый объектами недвижимости, необоснованно разделен на отдельные земельные участки, площади которых недостаточны для нормальной эксплуатации находящегося на них имущества.

В подтверждение допущенных нарушений общество «Металл-Маркет» ссылается на нормативные расчеты площадей земельных участков, которые необходимы для использования объектов недвижимости с учетом вида осуществляемой им хозяйственной деятельности. Доводы общества о незаконности оспариваемых актов основаны в том числе на результатах судебных экспертиз, проведенных для этих целей.

Между тем из установленных судами обстоятельств спора следует, что объекты недвижимости, расположенные на земельном участке № 427, являются обособленными и имеют различное хозяйственное назначение. Формирование новых земельных участков из состава земельного участка № 427 осуществлялось исходя из фактического нахождения каждого из

объектов недвижимости и ранее сложившегося на этом участка режима землепользования.

Общество не представило доказательств, указывающих на то, что раздел земельного участка № 427 осуществлен вопреки сложившемуся порядку землепользования, сделал невозможным или существенным образом затруднил возможность эксплуатации принадлежащих ему объектов недвижимости. Несоответствие выбранного варианта раздела земельного участка № 427 ожиданиям заявителя и предельным нормам землеотвода, обеспечивающим максимально благоприятные для него условия предпринимательской деятельности, само по себе не свидетельствует о нарушении оспариваемыми актами его прав и законных интересов.

Суды не установили, что при разделе земельного участка № 427 нарушен баланс интересов собственников объектов недвижимости, а формирование из его состава новых земельных участков осуществлялось исключительно в пользу одного из них.

Учитывая сложившийся режим землепользования и принимая во внимание конкретные обстоятельства настоящего спора, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации считает, что заявитель не доказал факт нарушения оспариваемыми актами своих прав и законных интересов. Несоблюдение формальных процедур, допущенных при проведении межевания, само по себе, при недоказанности нарушения прав и законных интересов заявителя, не может служить достаточным основанием для признания незаконными оспариваемых актов.

При названных обстоятельствах требования общества «Металл-Маркет» в соответствии с положениями части 1 статьи 198, части 4 статьи 200 и части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации удовлетворению не подлежат.

В настоящем деле неправильное толкование судами норм права не влияет на их общий вывод об отсутствии оснований для удовлетворения

требований.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Вологодской области от 28.03.2012 по делу № А13-3182/2009, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.06.2012, постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.10.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление закрытого акционерного общества «Металл-Маркет» оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов