



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 366/09

Москва

22 декабря 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Моисеевой Е.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление администрации города Благовещенска о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Амурской области от 19.01.2009 по делу № А04-1211/08-8221/08-5/69, постановления Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 02.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель закрытого акционерного общества «Пассажирский порт «Амурассо» (истца) Борисова Ю.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М. и выступление представителя лица, участвующего в деле, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «Пассажирский порт «Амурассо» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Амурской области с заявлением о признании незаконным оформленного письмом от 11.02.2008 за № 1254/16 решения администрации города Благовещенска (далее – администрация) об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка общей площадью 18 075 кв. метров, кадастровый номер 28:01:130003:0001, имеющего адресный ориентир: г. Благовещенск, ул. Чайковского, 1, в третьем квартале г. Благовещенска; об обязанности администрации принять решение о предоставлении его обществу в собственность за плату, подготовить проект договора купли-продажи данного участка и направить его для подписания обществу.

Определением Арбитражного суда Амурской области от 09.04.2008 для участия в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению имуществом муниципального образования «Город Благовещенск» (далее – комитет).

Решением Арбитражного суда Амурской области от 04.06.2008 в удовлетворении заявленных требований отказано со ссылкой на то, что спорный земельный участок ограничен в обороте и не может быть предоставлен в частную собственность.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 31.10.2008 решение суда первой инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в тот же суд.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 19.01.2009 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 решение суда от 19.01.2009 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 02.07.2009 решение суда первой инстанции от 19.01.2009 и постановление суда апелляционной инстанции от 07.04.2009 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора судебных актов от 19.01.2009, от 07.04.2009 и от 02.07.2009 администрация просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами пунктов 2 и 5 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс), ограничение спорного земельного участка в обороте, невозможность предоставления его в частную собственность и отсутствие у администрации в настоящее время полномочий по распоряжению в городе Благовещенске земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, и принять новое решение об отказе в удовлетворении требований общества.

В отзыве на заявление общество просит оставить данные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя общества, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Постановлением мэра города Благовещенска от 02.07.1993 № 821 акционерному обществу открытого типа «Амурассо», правопродшественнику закрытого акционерного общества «Пассажирский порт «Амурассо», предоставлен в бессрочное (постоянное) пользование земельный участок площадью 17 986 кв. метров в границах фактического

землепользования в соответствии с прилагаемой схемой под грузопассажирскую таможенную в архитектурно-историческом районе.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права обществу на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости: багажный склад площадью 2 145,2 кв. метра, багажный склад пассажирского таможенного комплекса, гараж, склад, цеха площадью 1 151,2 кв. метра, причал площадью 2 650 кв. метров, расположенные на указанном земельном участке.

Постановлением мэра города Благовещенска от 15.09.2004 № 2814 прекращено право общества на бессрочное (постоянное) пользование спорным земельным участком, утвержден проект границ земельного участка площадью 18 075 кв. метров, кадастровый номер 28:01:130003:0001, участок предоставлен обществу в аренду сроком на 25 лет для грузопассажирской таможни.

На основании данного постановления комитет (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка от 03.03.2005 № 1025 (далее – договор аренды), согласно которому названный земельный участок предоставлен обществу для размещения грузопассажирской таможни.

Соглашением от 03.03.2005 к договору аренды целевое использование земельного участка изменено, участок предоставлен для размещения объектов водного транспорта, причалов и стоянок водного транспорта.

Общество 21.01.2008 обратилось в администрацию с заявлением о предоставлении упомянутого земельного участка в собственность за плату.

Письмом от 11.02.2008 № 1254/16 администрация отказала обществу в предоставлении земельного участка в собственность в связи с тем, что он предоставлен для грузопассажирской таможни и в соответствии с пунктом 5 статьи 27 Земельного кодекса ограничен в обороте.

Данный отказ явился основанием обращения общества с заявлением в арбитражный суд.

Суды, удовлетворяя требования общества, сослались на принадлежность спорного участка к землям поселений и на недопустимость отказа в предоставлении в собственность граждан или юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте, если федеральным законом разрешено предоставление их в собственность, не указав нормы законодательства.

Между тем выводы судов ошибочны ввиду следующего.

Согласно пункту 2 статьи 27 Земельного кодекса земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляют в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 5 статьи 27 Кодекса ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, в том числе предоставленные для обеспечения таможенных нужд.

В силу пункта 4 статьи 28 Земельного кодекса не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

Как правильно установили суды, спорный земельный участок не занят названными в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса объектами, поэтому не относится к участкам, изъятым из оборота; он не зарезервирован для государственных или муниципальных нужд.

Суды также не нашли оснований считать спорный земельный участок относящимся к числу земельных участков, не подлежащих приватизации, поскольку в кадастровом плане он отнесен к землям поселений и в перечень земельных участков, не подлежащих приватизации, установленный пунктом 8 статьи 28 Закона Российской Федерации от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», являющийся исчерпывающим, не включен.

Однако в соответствии с этим перечнем земельные участки в составе земель транспорта, предназначенные для обеспечения деятельности в морских и речных портах, аэропортах или отведенные для их развития (если иное не предусмотрено федеральным законом), не подлежат отчуждению.

Спорный земельный участок из состава земель поселений предоставлен обществу для обеспечения его деятельности как организации транспорта (речного порта, вокзала) в зоне формирования международных транспортных коридоров. Он был предназначен для грузопассажирской таможни, речного порта (причала) и пункта пропуска через государственную границу.

В договоре аренды, предметом которого является упомянутый земельный участок, установлено то же целевое назначение его использования.

Таким образом, несмотря на то, что в актах мэра города Благовещенска о предоставлении земельного участка, в договоре аренды и государственном кадастре указаны разные сведения о категории земель, к которой надлежит относить спорный земельный участок, согласно критериям, содержащимся в статье 90 Земельного кодекса, этот участок

относится к землям транспорта, к которым применимы публичные ограничения.

В силу подпунктов 5, 7 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса земельный участок, предоставленный в указанных целях, ограничивается в обороте. В соответствии с пунктом 2 данной статьи Кодекса земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, обжалованные судебные акты в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Решение суда первой инстанции от 04.06.2008, которым отказано в удовлетворении заявленных требований, подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Амурской области от 19.01.2009 по делу № А04-1211/08-8221/08-5/69, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 31.10.2008 и от 02.07.2009 отменить.

Решение Арбитражного суда Амурской области от 04.06.2008 по названному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов