



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 10520/09

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., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление мэрии городского округа Тольятти о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 19.11.2008 по делу № А55-11287/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.04.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – мэрии городского округа Тольятти (третьего лица) – Вадченко А.В.;

от открытого акционерного общества «Яхт-клуб «Химик» (истца) – Киляков В.Г.;

от Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (ответчика) – Пузанов В.В.;

от Департамента лесного хозяйства Самарской области (третьего лица) – Притулина Е.А.

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

Открытое акционерное общество «Яхт-клуб «Химик» (далее – яхт-клуб) обратилось в Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее – регистрирующий орган) с заявлением о государственной регистрации договора от 07.12.2007 № 1680 аренды земельного участка, расположенного по адресу: город Тольятти, Центральный район, Лесопарковое шоссе, 35, который был заключен яхт-клубом с мэрией городского округа Тольятти (далее – мэрия) в соответствии с постановлением мэра городского округа Тольятти от 17.10.2007 № 3170-1/п для дальнейшего пользования земельным участком.

Сообщением от 03.05.2008 регистрирующий орган отказал в государственной регистрации указанного договора на основании того, что земельный участок является лесным участком и договор подлежит заключению по результатам аукциона по продаже прав на заключение такого договора.

В связи с отказом в государственной регистрации яхт-клуб обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании недействительным данного отказа регистрирующего органа.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 19.11.2008 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.02.2009 решение суда первой инстанции отменено, заявленное требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 30.04.2009 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции мэрия просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, и оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В отзывах на заявление яхт-клуб просит оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции, регистрирующий орган – решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды первой и кассационной инстанций отказали в удовлетворении заявленного требования, поскольку на основании представленных материалов лесоустройства отнесли земельный участок к землям лесного фонда и, руководствуясь Лесным кодексом Российской Федерации, пришли к выводу, что данный участок является федеральной собственностью (статья 8 Кодекса) и правом на заключение договора аренды обладает Российская Федерация или уполномоченный ею государственный орган субъекта Российской Федерации (статья 83 Кодекса), а не мэрия.

Кроме того, суды сочли, что при заключении договора аренды земельного участка не были соблюдены правила части 1 статьи 74 Лесного

кодекса Российской Федерации, предусматривающей, что договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора, за исключением случаев, установленных частью 3 этой статьи. Также суды указали, что заключенный договор аренды земельного участка не соответствует требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Однако суды первой и кассационной инстанций не учли следующие обстоятельства.

Согласно части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на ряд категорий, среди которых как самостоятельные категории выделяются земли населенных пунктов и земли лесного фонда.

Как следует из части 1 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации, леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий. При этом границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности (часть 3 статьи 6 Кодекса).

Исходя из статьи 8 Лесного кодекса Российской Федерации лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности, а формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством.

Обосновывая вывод о том, что спорный земельный участок является участком лесного фонда и, следовательно, распоряжаться им как находящимся в федеральной собственности предусмотренными законом

способами могла только Российская Федерация или уполномоченный ею на основании статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации орган государственной власти субъекта Российской Федерации, суды первой и кассационной инстанций руководствовались материалами лесоустройства. Однако сам по себе факт проведения лесоустройства в отношении указанного земельного участка не является доказательством его принадлежности к землям лесного фонда, так как в соответствии с частью 1 статьи 67 и частью 3 статьи 23 Лесного кодекса Российской Федерации лесоустройство проводится не только на землях лесного фонда, но также на землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса. При этом в имеющихся в деле документах, представленных Тольяттинским лесничеством, спорный участок обозначен как городские леса, а согласно кадастровым документам, также имеющимся в деле, относится к землям населенных пунктов.

При отсутствии доказательств того, что спорный лесной участок находится в федеральной собственности, суды первой и кассационной инстанций пришли к ошибочному выводу о заключении договора аренды этого участка неуполномоченным органом.

В силу статьи 10 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» распоряжение лесными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством.

Следовательно, как указал суд апелляционной инстанции, договор аренды лесного участка был заключен мэрией согласно предоставленным ей полномочиям.

Суды первой и кассационной инстанций, сделав вывод, что в нарушение части 1 статьи 74 Кодекса договор аренды данного лесного участка был заключен без проведения аукциона и не отвечает

требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности», не приняли во внимание ряд обстоятельств и отклонили доводы яхт-клуба, которые послужили основанием для удовлетворения заявленного требования судом апелляционной инстанции.

Суд апелляционной инстанции обоснованно исходил из того, что яхт-клуб является собственником объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке. Право собственности общества на эти объекты зарегистрировано в установленном порядке и никем не оспаривается. В соответствии с абзацами первым и вторым статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Суд апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела исходил из приоритета правил статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации перед нормой части 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации и установил, что в тех случаях, когда на лесных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве

собственности гражданам или юридическим лицам, эти лица не могут быть ограничены в праве на заключение договора аренды таких участков или вообще лишены данного права со ссылкой на обязательность заключения договора аренды лесного участка по результатам аукциона, предусмотренную частью 1 статьи 74 Лесного кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание во взаимосвязи положения статей 25, 72 и 74 Лесного кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции указал, что договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен заключаться по результатам аукциона лишь в случаях и для целей, определенных нормами того же Кодекса. Соответственно, к таким договорам аренды лесных участков применяются правила, предусмотренные постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

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:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.04.2009 по делу № А55-11287/2008 отменить.

Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда
от 18.02.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А.Иванов