

## **Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 27.03.2012 № 15372/11**

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., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. -

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Пузырева А.В. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 04.02.2011 по делу № А41-5107/10, постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.08.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя - индивидуального предпринимателя Пузырева А.В. - Васильева Н.А.;

от администрации Одинцовского муниципального района Московской области - Тихонова А.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройРегион» - Гриб И.Н., Кривенок О.И.

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

Индивидуальный предприниматель Пузырев А.В. (далее - предприниматель) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным отказа администрации Одинцовского муниципального района Московской области (далее - администрация) заключить с ним договор на приобретение в собственность земельного участка площадью 207 кв. метров, расположенного в границах Одинцовского муниципального района, городское поселение Одинцово, с местоположением в городе Одинцово: ул. Северная, д. 62 А, выраженного в письме от 03.03.2010 № 223/963/ю/г, и обязанности администрации заключить с предпринимателем договор на приобретение указанного земельного участка. Также предприниматель просил признать незаконным бездействие администрации в заключении с ним договора на приобретение в собственность земельного участка площадью 80 кв. метров, расположенного в границах Одинцовского муниципального района, городское поселение Одинцово, с местоположением: дер. Вырубово, д. 150, и обязать администрацию заключить договор на приобретение этого земельного участка.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «ИнвестСтройРегион», Министерство строительного комплекса Московской области, администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области.

Решением Арбитражного суда Московской области от 04.02.2011 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 30.05.2011 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 29.08.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции 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 единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и удовлетворить его требования.

В отзыве на заявление администрация просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

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

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, предприниматель является собственником объектов недвижимого имущества - двух магазинов. Один магазин площадью 648,3 кв. метра расположен по адресу: Московская обл., г. Одинцово, ул. Северная, д. 62 А; второй - площадью 64,2 кв. метра расположен в Одинцовском районе по адресу: дер. Вырубово, д. 150 (свидетельства о государственной регистрации права от 22.09.2003 № 703332 и от 16.12.1998 № 0179447).

С целью эксплуатации указанных магазинов администрация и предприниматель заключили договор аренды от 05.02.1998 № 616 (дополнительное соглашение от 01.11.2001) земельного участка площадью 207 кв. метров и договор аренды от 27.07.1998 № 3 земельного участка площадью 80 кв. метров. Срок действия первого договора истекает 01.02.2013, второго - 01.08.2013.

Основываясь на положениях статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс), предприниматель 05.03.2009 обратился в администрацию с заявлением о приобретении в собственность земельного участка площадью 207 кв. метров, а 15.09.2009 - с заявлением о приобретении в собственность земельного участка площадью 80 кв. метров.

Письмом от 03.03.2010 № 223/963/юр администрация отказала в выкупе земельного участка площадью 207 кв. метров, а заявление о выкупе второго земельного участка в установленные сроки не было рассмотрено по существу.

Предприниматель, полагая, что отказ в удовлетворении заявления о приобретении в собственность одного земельного участка и бездействие в отношении рассмотрения заявления о выкупе второго нарушают права, предоставленные ему земельным законодательством, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Суды трех инстанций, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходили из следующего.

Постановлением главы Одинцовского муниципального района Московской области от 19.08.2002 № 1882 предусмотрен комплекс мероприятий по реконструкции микрорайона № 3 города Одинцово, в состав территории которого входит арендуемый предпринимателем земельный участок по адресу: г. Одинцово, ул. Северная, 62 А. В ходе реализации данного комплекса мероприятий разработан проект планировки территории микрорайона, утвержденный постановлением администрации от 11.09.2008 № 2224. Согласно проекту планировки, схеме архитектурно-планировочной организации территории (эскизу застройки микрорайона № 3 города Одинцово), на указанном земельном участке предусмотрено строительство 18-этажного жилого дома.

Суды сослались на пункт 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», согласно которому правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

Кроме того, как следует из материалов дела, Десятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 16.05.2008 по делу № А41-К1-86/08 обязал администрацию утвердить проект планировки комплексной реконструкции микрорайона № 3 города Одинцово.

При таких обстоятельствах суды обоснованно отказали заявителю в признании недействительным отказа в заключении договора купли-продажи земельного участка

площадью 207 кв. метров.

Однако, рассматривая требования предпринимателя в отношении земельного участка, находящегося по адресу: дер. Вырубово, д. 150, суды пришли к неправомерному выводу об отсутствии факта бездействия администрации.

В силу статьи 36 Земельного кодекса для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта.

Приложение к заявлению о приобретении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, кадастрового паспорта земельного участка является обязательным в соответствии с Перечнем документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 30.10.2007 № 370.

Как установлено судами, предприниматель, обращаясь в администрацию с заявлением о приобретении в собственность земельного участка, находящегося по адресу: дер. Вырубово, д. 150, не представил кадастровый паспорт земельного участка.

Между тем в случае если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Предприниматель 14.07.2010 обратился в администрацию с заявлением о выдаче необходимой схемы. Однако из материалов дела и судебных актов не представляется возможным установить, была ли выполнена администрацией в установленные сроки предусмотренная законом обязанность.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части отказа в признании незаконным бездействия администрации в заключении договора о приобретении предпринимателем земельного участка площадью 80 кв. метров нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в этой части.

Дело в отмененной части подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит проверить соблюдение администрацией предусмотренной законом процедуры по рассмотрению заявления предпринимателя о приобретении в собственность земельного участка площадью 80 кв. метров.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

решение Арбитражного суда Московской области от 04.02.2011 по делу № А41-5107/10, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 29.08.2011 по тому же делу в части отказа в признании незаконным бездействия администрации Одинцовского муниципального района Московской области в заключении договора о приобретении индивидуальным предпринимателем Пузыревым А.В. в собственность земельного участка площадью 80 кв. метров, расположенного по адресу: городское поселение Одинцово, деревня Вырубово, дом 150, отменить.

Дело в этой части передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов