



СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 17АП-2718/2007-ГК

г. Пермь

08 мая 2007 года

Дело № А60-34800/2006-С8

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Зелениной Т.Л.
судей Готовой Г.И., Казаковцевой Т.В.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Мосиной И.А.

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Пригода Ф.А. (доверенность от 04.09.06, паспорт 65 05 549981), Фомин Г.А. (председатель, протокол от 24.09.05, паспорт 65 03 360103),

от ответчика – Нестеров Е.Н. (доверенность от 25.08.06, паспорт 65 04 361035),

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Администрации г. Екатеринбурга

на решение арбитражного суда Свердловской области от 29.01.07, принятое судьей Дмитриевой Г.П. по делу № А60-34800//2006-С8 по заявлению Гаражно-строительного кооператива № 272 к Администрации города Екатеринбурга о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка,

установил:

Гаражно-строительный кооператив № 272 (ГСК № 272 - заявитель) обратился в арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании неправомерным отказа Администрации г. Екатеринбурга (ответчик) в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м, возложении на ответчика обязанности в двухнедельный срок направить в адрес ГСК № 272 проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м.

В порядке ст. 49 АПК РФ заявленные требования ГСК № 272 были изменены. Заявитель просил признать действия Администрации г. Екатеринбурга, выразившиеся в письме № 21-08/2463 от 24.04.06 об отказе в приватизации земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м неправомерными и несоответствующими действующему законодательству, обязать Администрацию г. Екатеринбурга совершить действия, необходимые для получения земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 в соответствии со ст. 36 ЗК РФ, в двухнедельный срок принять решение о предоставлении земельного участка в собственность ГСК № 272.

Решением арбитражного суда Свердловской области от 12.03.07 (резолютивная часть от 19.12.06) требования ГСК № 272 удовлетворены. Действия Администрации г. Екатеринбурга, выразившиеся в отказе в приватизации земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м, оформленным письмом № 21-08/2463 от 27.04.06, признаны незаконными. Администрация г. Екатеринбурга обязана в месячный срок принять решение о приватизации земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м в общую долевую собственность ГСК № 272 при условии представления им заявления, подписанного всеми членами кооператива.

Ответчик с решением арбитражного суда от 12.03.07 не согласен, в апелляционной жалобе указывает, что производство по делу подлежало прекращению, поскольку имеется вступивший в законную силу судебный акт, принятый по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям. Кроме этого, ответчик считает, что в предоставлении земельного участка в собственность должно быть отказано, ввиду отсутствия совместного обращения всех собственников объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, а также ввиду того, что Генеральным планом развития МО «город Екатеринбург» на этом земельном участке предусмотрено другое строительство. Вынесение решения под определенным условием ответчик считает противоречащим АПК РФ.

Заявитель против доводов апелляционной жалобы возражает, в отзыве на апелляционную жалобу ссылается на то, что предмет заявленных требований отличен от требований, рассмотренных судом по арбитражному делу № А60-31211/2006-С10, отсутствие подписей членов ГСК № 272 не являлось основанием отказа в предоставлении земельного участка, в настоящее время заявление о предоставлении земельного участка подписано всеми членами ГСК № 272, часть недвижимого имущества, расположенного на спорном земельном участке, принадлежит на праве собственности ГСК № 272 и используется для общих нужд членов кооператива. Заявитель также указывает, что согласно представленному ответчиком Генеральному плану развития МО «город Екатеринбург»

спорный земельный участок предполагается осваивать аналогичными по своему назначению строениями, конкретных указаний на планируемые объекты застройки не содержится.

Законность и обоснованность решения проверены апелляционным судом в соответствии со ст.ст. 266, 268 АПК РФ.

Из материалов дела следует:

Решением Исполнительного комитета Свердловского городского Совета народных депутатов от 25.01.78 № 30-б ГСК № 272 в бессрочное пользование за счет земель горземфонда отведен земельный участок площадью 2,15 га по ул. Благодатской для строительства гаража в рельефе на 350 автомашин индивидуального пользования.

На основании этого решения ГСК № 272 выдан акт № 4274-б от 08.12.78 о предоставлении земельного участка площадью 2,15 га, расположенного по ул. Благодатской в Чкаловском районе г. Свердловска, в бессрочное пользование для капитального строительства и дальнейшей эксплуатации

По акту приемки от 21.11.80 кооперативные гаражи, построенные ГСК № 272, приняты в эксплуатацию.

Решением Исполнительного комитета Свердловского городского Совета народных депутатов от 14.12.83 № 462-в ГСК № 272 на ранее отведенном участке по ул. Благодатской разрешено строительство дополнительных 272 боксовых гаражей для машин индивидуального пользования, одного ремонтного бокса и одного бокса для служебного пользования.

21.01.85 на основании решений Исполнительного комитета Свердловского городского Совета народных депутатов от 25.01.78 № 30-б, от 14.12.83 № 462-в выдан акт № 4274-б о предоставлении ГСК № 272 в бессрочное пользование земельного участка для капитального строительства 625 боксов, одного ремонтного бокса и одного бокса для служебного пользования.

Решением Исполнительного комитета Свердловского городского Совета народных депутатов от 23.01.91 № 25-ж ГСК № 272 разрешено строительство пристроя 16 боксов для автомашин личного пользования к существующему двухэтажному гаражу на ранее отведенном земельном участке.

Согласно письму Главархитектуры от 05.04.00 существующим гаражам ГСК № 272 присвоен адрес: ул. Мраморская, д. 1-б.

10.10.05 ГСК № 272 обратился в Администрацию г. Екатеринбурга с заявлением о переоформлении земельного участка под гаражным комплексом по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мраморская, 1-б в собственность.

Письмом от 21.04.06 № 21-08/2463, подписанным начальником Главархитектуры Администрации г. Екатеринбурга, в предоставлении земельного участка по адресу: г. Екатеринбурга, ул. Мраморская, 1-б в общую долевую собственность было отказано.

Полагая, что отказ ответчика нарушает права заявителя по приобретению принадлежащего ему земельным участка в собственность, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Частью 1 ст. 198 АПК РФ предусмотрено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, 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 или иной экономической деятельности.

Удовлетворяя заявленные требования, арбитражный суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что отказ ответчика в оформлении земельного участка в собственность заявителя противоречит требованиям ст. 28, 36 ЗК РФ и нарушает права и законные интересы заявителя.

Согласно п. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации» от 25.10.01 № 137-ФЗ юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 ст. 20 ЗК РФ юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность в соответствии с правилами ст. 36 ЗК РФ.

В силу п. 5, 6 ст. 36 ЗК РФ для приобретения прав на земельный участок юридические лица обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления соответствующих земельных участков, с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастровой карты (плана). Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления в двухнедельный срок со дня поступления указанного заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В качестве основания отказа в предоставлении спорного земельного участка в долевую собственность ответчиком указано на то, что в соответствии с утвержденным планом развития города Екатеринбурга, в

соответствии с утвержденным планом развития города Екатеринбурга, в квартале улиц Мраморская-Благodatская-Шишимская-Дальневосточная предусмотрено строительство Торгово-выставочного центра.

Пунктом 4 Постановления Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» № 11 от 24.03.05 предусмотрено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, действий, бездействия органов государственной власти и органов местного самоуправления, связанных с уклонением этих органов от заключения договоров купли-продажи земельных участков, суды должны оценивать доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, 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.

Из представленной в материалы дела выкопировки плана застройки к Генеральному плану развития городского округа – МО «город Екатеринбург» следует, что территория, на которой находится спорный земельный участок, отнесена к территориям жилой и общественно-деловой зон многоэтажной, среднеэтажной и малоэтажной застройки, и не относится к резервным территориям. Указанный план не содержит сведений о планируемом строительстве конкретного объекта на земельном участке, занимаемом ГСК № 272.

При таких обстоятельствах, оснований для отказа в предоставлении спорного земельного участка в долевую собственность у ответчика не имелось.

Ссылка ответчика на то, что в силу п. 5 ст. 36 ЗК РФ для приватизации неделимого земельного участка необходимо обращение всех собственников объектов недвижимости, расположенных на испрашиваемом земельном участке, а не ГСК № 272, апелляционным судом отклоняется.

Как указано в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 05.03.04 № 82-О «По запросу Первомайского районного суда города Пензы о проверке конституционности пункта 5 статьи 36 Земельного Кодекса Российской Федерации», суду при рассмотрении дел, связанных с приобретением прав на земельные участки лицами, имеющими на праве общей долевой собственности расположенные на них здания, строения,

сооружения, надлежит, не ограничиваясь констатацией одного лишь факта наличия (или отсутствия) предусмотренного оспариваемой нормой совместного обращения собственников в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, исследовать весь комплекс вопросов, в том числе связанных с установлением признаков неделимости конкретного земельного участка, обеспечивая защиту прав и законных интересов всех субъектов соответствующих правоотношений.

Согласно материалам дела гаражный комплекс по адресу: г. Екатеринбург, ул. Мраморская, 1-б расположен на неделимом земельном участке, что сторонами не оспаривается. Гаражные боксы в этом комплексе принадлежат на праве собственности ГСК-272 и членам ГСК-272. О согласии членов ГСК-272 на предоставление земельного участка под гаражными боксами в общую долевую собственность свидетельствует их заявление в Администрацию г. Екатеринбурга от 26.03.07.

Довод ответчика о необходимости прекращения производства по делу апелляционным судом также отклоняется. С учетом изменения предмета заявленных требований настоящий спор рассмотрен арбитражным судом по иному предмету, чем спор по арбитражному делу № А60-31211/06-С10.

Возложение судом первой инстанции на ответчика обязанности принять решение о приватизации спорного земельного участка при условии представления заявления, подписанного всеми членами кооператива, противоречит п. 5 ст. 170, ч. 1 ст. 174 АПК РФ. В связи с чем, решение суда от 12.03.07 подлежит изменению (подп. 4 п. 1 ст. 270 АПК РФ).

Государственная пошлина по заявлению и апелляционной жалобе относится на ответчика (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст. ст. 176, 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л :

Решение арбитражного суда Свердловской области от 12.03.07 по делу № А60-34800/2006-С8 изменить.

Признать незаконными действия Администрации г. Екатеринбурга, выразившиеся в отказе в приватизации земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м, оформленным письмом № 21-08/2463 от 27.04.06.

Обязать Администрацию г. Екатеринбурга в месячный срок принять решение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 66:41:05 02 083:0012 площадью 21500 кв.м в общую долевую собственность Гаражно-строительного кооператива № 272.

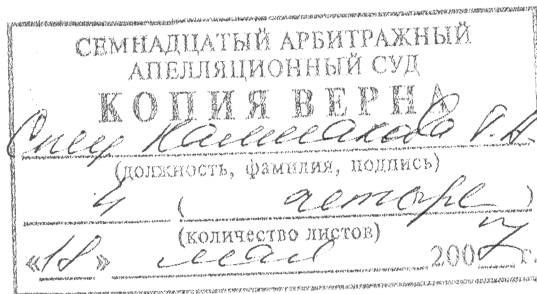
Возвратить Гаражно-строительному кооперативу № 272 из федерального бюджета государственную пошлину в размере 2000 рублей, уплаченную платежным поручением № 40 от 16.11.06.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Свердловской области.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения кассационной жалобы можно получить на интернет-сайте Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Председательствующий

Т.Л. Зеленина



Г.И. Глотова

Т.В. Казаковцева