

**Обобщение судебной практики по делам об оспаривании  
решений (действий) органов государственной власти и местного  
самоуправления  
в сфере оборота земельных участков и недвижимости**

**ВВЕДЕНИЕ**

В соответствии с Планом работы гражданской коллегии Арбитражного суда Поволжского округа на второе полугодие 2015 года судьями первого судебного состава Ананьевым Р.В. и Карповой В.А. изучена и проанализирована практика рассмотрения дел об оспаривании решений (действий) органов государственной власти и местного самоуправления в целях выработки единых подходов к их разрешению.

Настоящее обобщение посвящено делам, рассмотренным по спорам об оспаривании отказов в выкупе земельного участка по льготной цене; отмены органами публичной власти ненормативных актов в порядке самоконтроля; исправлении кадастровой ошибки; оспаривании действий регистрирующего органа, а также по наиболее актуальным проблемам в этой сфере правоотношений, возникающим в судебной практике Арбитражного суда Поволжского округа.

В пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.2014 № 167 «Рекомендации по применению критериев сложности споров, рассмотренных в арбитражных судах Российской Федерации» отмечено, что дела, где объектом спора является недвижимость, в том числе и земля, отнесены к делам особо сложным.

Согласно части 2 статьи 27, пункту 2 части 1 статьи 29, части 1 статьи 197 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) арбитражному суду подведомственны дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных

правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, в том числе судебных приставов-исполнителей.

К решениям относятся акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, государственных, муниципальных служащих и приравненных к ним лиц, принятые единолично или коллегиально, содержащие властное волеизъявление, порождающее правовые последствия для конкретных граждан и организаций. При этом необходимо учитывать, что решения органов власти различных уровней могут быть приняты в письменной, в устной форме, или в виде резолюции на документах. В свою очередь, письменное решение принимается как в установленной законодательством определенной форме, так и в произвольной (например, письменное сообщение об отказе должностного лица в удовлетворении обращения гражданина).

К действиям органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, государственных или муниципальных служащих по смыслу главы 24 АПК РФ относится властное волеизъявление названных органов и лиц, которое не облечено в форму решения, но повлекло нарушение прав и свобод граждан и организаций или создало препятствия к их осуществлению. К действиям, в частности, относятся выраженные в устной форме требования должностных лиц органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

В соответствии с пунктом 4 статьи 7 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее - Закон № 131-ФЗ) муниципальные правовые акты не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, настоящему Федеральному закону, другим федеральным законам и иным

нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 201 АПК РФ и правовой позицией, содержащейся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Согласно части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ лицо, оспаривающее этот акт либо решение, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований, в том числе наличие у него права, нарушенного данным актом, решением.

При подготовке обобщения судебной практики указанной категории дел проанализировано 108 судебных актов, принятых арбитражными судами Поволжского округа за период с 01.01.2014 по 15.09.2015, в том числе 27 судебных актов было отменено постановлениями Арбитражного суда Поволжского округа (далее – АС ПО), из которых 20 направлены на новое рассмотрение и по 7-ми приняты новые судебный акты.

При разрешении дел по заявлениям об оспаривании решений (действий) органов государственной власти и местного самоуправления по делам, изучаемым по тематике обзора, арбитражные суды применяют положения:

- главы 24 АПК РФ;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- [Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»](#);
- Федерального [закона](#) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- Закона № 131-ФЗ;
- [Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»](#);
- Федерального закона от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- [постановления Правительства Российской Федерации от 20.08.2009 № 688 «Об утверждении Правил установления на местности границ объектов землеустройства»](#);
- [постановления](#) Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 1463 «О единых государственных системах координат»;
- [Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»](#).

Учитываются при разрешении споров данной категории и выводы Конституционного Суда Российской Федерации:

- постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 23.01.2007 № 1-П, от 26.05.2011 № 10-П, от 18.11.2014 № 30-П, от 17.03.2010 № 6-П;

- определения Конституционного Суда Российской Федерации от 09.12.2014 № 2750-О, от 15.01.2015 № 5-О; от 05.02.2015 № 233-О; от 6.05.2011 №39-О-О, от 12.07.2006 № 182-О и д.р.

Также арбитражные суды при разрешении дел данной категории руководствуются разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в частности:

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»;

- постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»;

- [информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»](#);

- Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.03.2015 (Раздел «Разъяснения по вопросам, возникающим в судебной практике»);

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;

- постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Кроме того, суды при разрешении дел данной категории руководствуются правовыми позициями, сформулированными в отдельных постановлениях и определениях Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по конкретным делам.

Учитывая широкий спектр вопросов, охваченных исследуемой проблематикой рассмотрения дел об оспаривании решений (действий) органов государственной власти и местного самоуправления, считаем необходимым отметить наиболее актуальные вопросы, возникшие у арбитражных судов при разрешении дел данной категории, с анализом судебных актов, отражающих позицию АС ПО, сформированную с учетом существующей в других округах правоприменительной практики.

## **I. Обжалование действий органов местного самоуправления при отмене ими ненормативных актов в порядке самоконтроля.**

**1. В случае если по результатам административной процедуры заключен гражданско-правой договор публичные органы не в праве принимать акты (решения) публичного характера направленные на изменения (прекращения) условий гражданско-правового договора, поскольку отношения сторон регулируются нормами договорного права, основанными на принципе равенства участников гражданского оборота.**

**Правовое обоснование:**

Судебная практика признает за органами государственной власти и местного самоуправления право в порядке самоконтроля отменить ненормативный акт, не соответствующий Конституции Российской Федерации, федеральным законам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации, а также конституциям (уставам), законам, иным нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации.

Согласно [части 1 статьи 48](#) Закона № 131-ФЗ муниципальные правовые акты могут быть отменены или их действие может быть приостановлено органами местного самоуправления или должностными лицами местного самоуправления, принявшими (издавшими) соответствующий муниципальный правовой акт.

Применение взаимосвязанных положений части 4 статьи 7 и статьи 48 Закона № 131-ФЗ, основанных на принципах контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций (право самоконтроля), должно осуществляться наряду с основными принципами гражданского законодательства (статья 1, пункт 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации), согласно которым муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений.

Исходя из содержания вышеуказанных норм орган местного самоуправления вправе в порядке самоконтроля отменить ранее принятый им ненормативный правовой акт, в случае выявления его противоречия закону. В свою очередь, отменяющий акт органа местного самоуправления должен соответствовать закону, то есть быть обоснованным и не нарушать законных прав граждан и организаций. При этом реализация органами местного самоуправления предоставленных законом полномочий не может ставиться в зависимость исключительно от усмотрения данных органов. Соответственно обязанность доказывания наличия оснований для отмены

принятого ранее распоряжения возлагается в силу указанных норм и требований статьи 65 АПК РФ на муниципальный орган.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 18.07.2014 по делу № А57-11985/2014, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.09.2014, признано недействительным постановление администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 17.03.2014 № 1199 «Об отмене постановления администрации Балаковского муниципального района от 28.04.2012 № 2121».

Постановлением администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 28.04.2012 № 2121 обществу с ограниченной ответственностью «Восток» в аренду сроком на 5 лет предоставлен земельный участок площадью 76 кв. м с кадастровым номером 64:40:02 04 03:99, расположенный на территории земель населенных пунктов по адресу: г. Балаково, ул. Минская, район дома 29, с разрешенным видом использования: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли.

На основании указанного постановления между администрацией Балаковского муниципального района Саратовской области и ООО «Восток» был заключен договор аренды земельного участка от 03.09.2012 № 489 сроком на 5 лет с 20.08.2012 по 19.08.2017.

Данный договор был зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем 15.10.2012 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП) сделана запись регистрации.

Администрация Балаковского муниципального района постановлением от 17.03.2014 № 1199 отменила постановление администрации Балаковского муниципального района от 28.04.2012



№ 2121, основываясь на необходимости контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций.

Суды, удовлетворяя требования, исходили из того, что оспариваемый ненормативный акт принят администрацией за пределами полномочий, предоставленных ей статьей 48 Закона № 131-ФЗ, не позволяющей органу местного самоуправления отменять муниципальные правовые акты, на основании которых уже возникли гражданско-правовые отношения.

Как правильно отметили суды, поскольку принятое администрацией постановление от 28.04.2012 № 2121 являлось основанием для заключения договора аренды, соответственно, действия были направлены на возникновение гражданских прав (статья 8 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В результате заключения в установленном порядке договора аренды земельного участка от 03.09.2012 № 489 публично-правовые отношения по предоставлению земли прекратились (административный акт исполнен), а между сторонами возникли иные (обязательственные) правоотношения, которые основаны на самостоятельной гражданско-правовой сделке.

В сложившейся ситуации гражданские права могут быть оспорены только в судебном порядке, возможность решения этого вопроса в административном порядке законодательством не допускается ([постановление](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2010 № 15951/09).

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 16.01.2015 решение Арбитражного суда Саратовской области от 18.07.2014 и Постановление Двенадцатого апелляционного суда от 11.09.2014 по данному делу оставлены без изменения.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 26.09.2014 по делу № А12-18473/2014, оставленным без изменения постановлением

Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2014, отказано в удовлетворении требований о признании недействительным постановления администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области от 16.05.2014 № 317 «Об отмене постановления от 30.11.2012 № 1151 «О продлении срока действия договора аренды земельных участков от 24.08.2009 № 369/10».

На основании постановления администрации Дубовского муниципального района Волгоградской области от 24.08.2010 № 676 между администрацией Дубовского муниципального района Волгоградской области и индивидуальным предпринимателем Жеребцовым М.В. (арендатор) был подписан договор аренды земельного участка от 24.08.2010 № 369/10, по условиям которого предпринимателю в аренду сроком до 23.08.2013 был предоставлен земельный участок сельскохозяйственного назначения площадью 1 500 000 кв. м с кадастровым номером 34:05:020003:235, расположенный по адресу: Волгоградская область, Дубовский район, территория Песковатского сельского поселения.

Данный договор аренды был зарегистрирован, о чем 07.09.2010 в ЕГРП сделана запись регистрации.

Постановлением администрации Дубовского муниципального района от 30.11.2012 № 1151 продлен срок аренды земельного участка до 27.11.2061.

Постановлением от 16.05.2014 № 317 администрация Дубовского муниципального района Волгоградской области отменила постановление от 30.11.2012 № 1151 «О продлении срока действия договора аренды земельных участков от 24.08.2009 № 369/10».

Отказывая предпринимателю в удовлетворении требований, суды исходили из того, что порядок предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом

Российской Федерации и [Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»](#).

Как правильно указали суды, постановлением администрации Дубовского муниципального района от 30.11.2012 № 1151 были изменены существенные условия договора аренды, установлен новый срок действия договора аренды земельного участка до 21.11.2061.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случаях, предусмотренных законом, договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов. В связи с этим договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), равно как и соглашение о продлении такого договора.

Суды первой и апелляционной инстанций с учетом правовой позиции, изложенной в [пункте 31](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», руководствуясь [частью 2 статьи 10](#) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, обоснованно признали, что издание постановления от 30.11.2012 № 1151 было возможно только при соблюдении обязательной процедуры, предусмотренной [частью 2 статьи 10](#) Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ.

Поскольку постановление от 30.11.2012 № 1151 было принято с нарушением действующего законодательства, суды пришли к выводу, что орган местного самоуправления в соответствии со [статьями 7, 48](#) Закона № 131, основываясь на необходимости контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций,

в порядке самоконтроля вправе был отменить постановление от 30.11.2012 № 1151.

Постановлением АС ПО от 12.02.2015 решение Арбитражного суда Волгоградской области от 26.09.2014 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2014 по данному делу оставлены без изменения.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А57-21465/2013, А49-10139/2013, А55-26906/2013, А55-3027/2014<sup>1</sup>, А65-6442/2014, А65-6435/2014, А65-6437/2014, А12-21320/2014, А57-11174/2014<sup>2</sup>, А06-8194/2014 и др.

При этом необходимо отметить, что аналогичный подход к данной категории споров применяется арбитражными судами округов, в частности в постановлении [Федерального арбитражного суда Центрального округа от 12.12.2013 по делу № А23-149/2013](#), постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 17.04.2007 по делу № А60-22153/06, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 21.07.2015 по делу № А80-194/2014, постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 31.07.2015 по делу № А83-1550/2014, постановлении Арбитражного суда Московского округа от 12.01.2015 по делу № А41-26325/14, постановлении Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 23.08.2013 по делу № А33-9976/2012 и др.

Аналогичные выводы изложены в определении Верховного Суда Российской Федерации от 11.03.2015 № 18-КГ14-206, согласно которым поскольку основания и порядок прекращения прав на землю

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12.03.2015 № 306-КГ15-1310 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2015 № 306-КГ15-8356 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

предусмотрены нормами [главы VII](#) Земельного кодекса Российской Федерации, которые не предоставляют органу местного самоуправления право отменить ранее принятый муниципальный правовой акт о предоставлении гражданам в собственность бесплатно земельных участков, право собственности на которые зарегистрировано в установленном законом порядке.

Таким образом, основываясь на необходимости контроля за соблюдением действующего законодательства при осуществлении публичных функций, компетентный орган местного самоуправления, его должностное лицо в порядке самоконтроля вправе отменить ранее принятый данным либо другим должностным лицом органа местного самоуправления правовой акт, противоречащий законодательству, если на их основании еще не возникли гражданско-правовые отношения.

## **II. Обжалование отказов органов государственной власти и местного самоуправления в предоставлении земельных участков по льготной стоимости**

**1. При признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в собственность за выкуп, суд в порядке восстановления нарушенного права заявителя может также определить выкупную цену земельных участков.**

### **Правовое обоснование:**

Согласно пункту 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие

данного Кодекса, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка.

Пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ) установлено, что до 1 июля 2012 года в соответствии с настоящим пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;

коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;

юридическим лицам, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, при переоформлении ими права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для

указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 22.10.2014 по делу № А55-19813/2013, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015, признано незаконным решение Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее – ТУ Росимущества в Самарской области), изложенное в письме от 10.06.2013 № 6657, об отказе в предоставлении в собственность земельного участка площадью 143 650 кв. м с кадастровым номером 63:04:0401007:3, расположенного по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, территория открытого акционерного общества «Новокуйбышевский нефтехимический комбинат». Суд обязал устранить нарушения прав и законных интересов заявителя путем принятия решения о предоставлении в собственность закрытого акционерного общества «Новокуйбышевская нефтехимическая компания» (далее – ЗАО «ННК») указанного земельного участка и направить в адрес ЗАО «ННК» проект

договора купли-продажи земельного участка по цене 2,5% кадастровой стоимости.

ЗАО «ННК» на праве собственности принадлежит объект недвижимости - железнодорожные пути протяженностью 25 037 метров на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 29.03.2011 № ТС/КП-02/11, о чем 28.06.2011 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Данный объект недвижимого имущества расположен на земельном участке площадью 143 650 кв. м с кадастровым номером 63:04:0401007:3, по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, территория открытого акционерного общества «Новокуйбышевский нефтехимический комбинат», разрешенное использование: размещение зданий, строений и коммуникаций железнодорожного транспорта, в том числе вокзалов и станций.

Общество обратилось в ТУ Росимущества в Самарской области с заявлением от 14.06.2012 о предоставлении в собственность вышеуказанного земельного участка по цене 2,5% кадастровой стоимости на основании [пункта 1 статьи 2](#) Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ и [статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

ТУ Росимущества в Самарской области письмом от 10.06.2013 № 6657 отказало ЗАО «ННК» в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка, поскольку в кадастровом паспорте земельного участка площадь земельного участка указана ориентировочная, сведения об участке подлежат уточнению при межевании, земельный участок не обладает характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что ЗАО «ННК» на праве собственности принадлежит объект недвижимого имущества, руководствуясь [статьей 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о том, что общество имеет исключительное



право на приобретение земельного участка, на котором расположен данный объект недвижимости и необходимый для его эксплуатации.

Как правильно указали суды, поскольку объект недвижимого имущества, расположенный на спорном земельном участке, выбыл из государственной собственности на основании договора передачи имущества в собственность акционерного общества от 17.11.1994 № 294, заявитель в силу [пункта 1 статьи 2](#) Закона № 137-ФЗ до 01.07.2012 имел право выкупить испрашиваемый земельный участок по льготной цене в размере 2,5% кадастровой стоимости земельного участка.

Данные выводы судов соответствуют правовой позиции, сформулированной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.04.2009 № 14649/08, согласно которой для приобретения собственником объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, установленной [пунктом 1 статьи 2](#) Закона № 137-ФЗ, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий.

Принимая во внимание, что заявление о предоставлении земельного участка в собственность было подано 14.06.2012, суды пришли к обоснованному выводу о том, что земельный участок, на котором расположен вышеуказанный объект недвижимости, должен быть предоставлен обществу в собственность по льготной цене.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 04.06.2015 решение Арбитражного суда Самарской области от 22.10.2014 и [постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.02.2015 по делу № А55-19813/2013 оставлены без изменения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 28.01.2015 по делу № А55-27044/2014, оставленным без изменения постановлением

Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015, ИП Ечмаеву В.Н. отказано в удовлетворении требований о признании незаконным отказа мэрии городского округа Тольятти (далее – мэрия) в предоставлении в собственность за выкуп земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:740, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, д. 10 А, по цене в размере 2,5% кадастровой стоимости, изложенного в письме от 27.08.2014 № 6319/52.

Предпринимателю на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Тольятти, ул. Новозаводская, д. 10 а: административно-бытовой корпус общей площадью 515,5 кв. м, Литера А25; здание, Литера А6, агрегатный цех общей площадью 513,9 кв. м; здание, Литера А12, помещение для ремонта автомобилей площадью 1829,9 кв. м; здание, Литера А2, мастерская для ремонта автомобилей общей площадью 2946,1 кв. м, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.05.2012, заключенного с обществом с ограниченной ответственностью «АТП-3-СТРОЙТРАНС» (далее – ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС»), о чем 14.06.2012 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации.

Данные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке площадью 29 017 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302051:740, который на праве аренды находится у заявителя на основании договора аренды земельного участка от 29.06.2010 № 2213, договора перенайма земельного участка от 31.05.2012, о чем в ЕГРП сделана запись регистрации.

ИП Ечмаев В.Н. 27.06.2014 обратился в мэрию с заявлением о предоставлении в собственность за выкуп земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:740 на основании [пункта 2.2 статьи 3](#) Закона № 137-ФЗ по цене в размере 2,5% кадастровой стоимости,

установленной [пунктом 1 статьи 2](#) Закона № 137-ФЗ, поскольку испрашиваемый земельный участок был образован из земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, д. 10 а, с условным номером объекта 63:09:030203:1032 (0)//0:0000000//0065:13:3142:010:A:0, который ранее был предоставлен закрытому акционерному обществу «Автотранспортное предприятие № 3» (далее – ЗАО «АТП № 3») на праве постоянного (бессрочного) пользования и в период со дня вступления в силу [Закона](#) № 137-ФЗ до 01.07.2012 в отношении него осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

Письмом от 27.08.2014 № 6319/52 мэрия отказала ИП Ечмаеву В.Н. в предоставлении в собственность за выкуп спорного земельного участка, указав, что испрашиваемый земельный участок не может быть предоставлен по льготной цене в размере 2,5% от кадастровой стоимости.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что земельный участок площадью 29 017 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302051:740, который был сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 17.11.2009, не был предоставлен бывшему собственнику объектов недвижимого имущества, находящихся на данном земельном участке, либо заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования, учитывая, что в отношении указанного земельного участка со дня вступления в силу [Закона](#) № 137-ФЗ до 01.07.2012 не было осуществлено переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, пришли к выводу, что у мэрии отсутствовали основания для предоставления ИП Ечмаеву В.Н. в собственность испрашиваемого земельного участка по цене 2,5% кадастровой стоимости, установленной [пунктом 1 статьи 2 Закона](#) № 137-ФЗ.

Постановлением АС ПО от 14.07.2015 решение Арбитражного суда Самарской области от 28.01.2015 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015 по делу

№ А55-27044/2014 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Как указал суд кассационной инстанции, порядок и сроки рассмотрения заявлений на приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения на момент подачи заявления предпринимателем регулировался [статьей 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно [пункту 1 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 настоящим [Кодексом](#).

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.

В [пункте 5](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением.

Таким образом, ИП Ечмаев В.Н. в соответствии с указанной нормой права, действовавшей на момент возникновения спорных отношений, имеет исключительное право на предоставление в собственность или в аренду земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302051:740,

на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие заявителю.

Предприниматель обратился в мэрию с заявлением о предоставлении спорного земельного участка в собственность в порядке, предусмотренном [пунктом 5 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с [пунктом 6 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации в месячный срок со дня поступления указанного в [пункте 5 настоящей статьи](#) заявления исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в [пункте 1 статьи 20](#) настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные [статьей 29](#) настоящего Кодекса, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В силу [пункта 4](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» рассмотрение заявлений собственников соответствующих объектов недвижимости о приобретении земельных участков в собственность или в аренду для исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления является обязательным.

В тех случаях когда собственник здания, строения, сооружения обращается с заявлением о приобретении права собственности на земельный участок путем заключения договора его купли-продажи, а соответствующий исполнительный орган государственной власти или

орган местного самоуправления не направляет заявителю проект договора купли-продажи или предлагает заключить договор аренды, собственник объекта недвижимости может обратиться в арбитражный суд с заявлением по правилам о признании ненормативных правовых актов, действий (бездействия) этих органов незаконными в порядке, установленном [главой 24](#) АПК РФ.

Рассматривая такие дела, суды оценивают 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 нарушение положений [пункта 6 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации мэрией в установленные законом сроки не были приняты решения о предоставлении либо об отказе в предоставлении испрашиваемого заявителем земельного участка, а также не был направлен проект договора купли-продажи указанного земельного участка, что и послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Фактически мэрия на поданное предпринимателем заявление не приняла решения об отказе в предоставлении спорного земельного участка, а предложило заключить договор купли-продажи по иной цене, чем ту, которую определил заявитель.

Суды, отказывая в удовлетворении заявленных требований, также согласились с доводами мэрии о том, что испрашиваемый земельный участок не может быть продан по цене в размере 2,5% кадастровой стоимости, как предусмотрено [пунктом 1 статьи 2 Закона](#) № 137-ФЗ.

Таким образом, суды фактически рассмотрели спор только по требованиям об определении выкупной цены земельного участка, не рассмотрев по существу требования о признании незаконными бездействий администрации по непринятию решений о предоставлении в собственность спорного земельного участка и не направлении проекта договора купли-продажи в сроки, установленные [пунктом 6 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений.

Поскольку выкупная цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности либо земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, устанавливается нормативными актами, суд, в случае признания незаконным отказа органа государственной власти или органа местного самоуправления в предоставлении земельного участка, может в порядке восстановления нарушенного права самостоятельно определить выкупную стоимость земельного участка.

В соответствии с [пунктом 2.2 статьи 3 Закона](#) № 137-ФЗ собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного [кодекса](#) Российской Федерации.

С 01.07.2012 собственники зданий, строений, сооружений приобретают в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки по цене, установленной по правилам и в порядке, которые предусмотрены [пунктом 1 статьи 2](#) настоящего Федерального закона, в случаях, если:

в период со дня вступления в силу настоящего Федерального [закона](#) до 01.07.2012 в отношении таких земельных участков осуществлено

переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды;

такие земельные участки образованы из земельных участков, указанных в [абзаце третьем настоящего пункта](#).

В силу [пункта 1 статьи 2 Закона](#) № 137-ФЗ при приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Как установлено судами, 27.09.2000 на основании постановления мэрии № 2564-1/09-00 ЗАО «АТП № 3» предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования земельный участок площадью 62 095 кв. м, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 10 А, для дальнейшей эксплуатации сооружения автотранспортного предприятия.

На указанном земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежавшие на праве собственности ЗАО «АТП № 3».

По договору купли-продажи от 01.07.2002 ЗАО «АТП № 3» продало ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» следующие объекты недвижимого имущества, расположенные на указанном земельном участке: здание, Литера А12, помещение для ремонта автомобилей площадью 1829,9 кв. м; здание, Литера А6, агрегатный цех площадью 513,9 кв. м, здание, Литера А2, мастерская для ремонта автомобилей площадью 2946,1 кв. м, о чем 28.10.2002 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации.

Кроме того, ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» на праве собственности принадлежал административно-бытовой корпус площадью 515,4 кв. м на



основании решения Арбитражного суда Самарской области от 19.08.2004 по делу № А55-7943/2004-47, о чем 05.03.2005 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что право постоянного (бессрочного) пользования не перешло от ЗАО «АТП № 3» к ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» и не было переоформлено последним на право аренды, поскольку ЗАО «АТП № 3» заявлением от 07.06.2003 отказалось от права постоянного (бессрочного) пользования.

Распоряжением мэра г.о. Тольятти от 05.11.2003 № 2790-1/р ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» был утвержден проект границ нового земельного участка площадью 53 939 кв. м, который был образован из земельного участка с кадастровым номером 63:09:0302031:32 и поставлен на государственный кадастровый учет 06.12.2003 с присвоением кадастрового номера 63:09:030251:0065.

Данный земельный участок вышеуказанным распоряжением был предоставлен ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» в аренду.

Учитывая изложенное, суды пришли к выводу, что земельный участок с кадастровым номером 63:09:030251:0065 был предоставлен ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» в аренду не в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Между тем в соответствии с [пунктом 2 статьи 271](#), [пунктом 1 статьи 552](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пунктом 1 статьи 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации у собственника здания, строения, сооружения возникает право на земельный участок, занятый объектом недвижимости и необходимый для ее использования.

Согласно правовой позиции, сформулированной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.05.2013 № 16448/12 по делу № А76-20548/2011, право постоянного

(бессрочного) пользования земельным участком у покупателя объекта недвижимости, расположенного на этом земельном участке, возникает с момента государственной регистрации права собственности на недвижимость, независимо от регистрации прав на земельный участок, вследствие чего покупатель объекта недвижимости имеет право на приватизацию земельного участка путем переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

[Пунктом 2 статьи 268](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, в редакции, действовавшей до 03.07.2007, предусматривалось, что право постоянного пользования земельным участком может быть также приобретено собственником здания, сооружения и иного недвижимого имущества в случаях, предусмотренных [пунктом 1 статьи 271](#) настоящего Кодекса.

Из [пункта 13](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно [статье 20](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном [пунктом 2 статьи 3](#) Закона № 137-ФЗ.

Таким образом, в силу вышеуказанных норм и разъяснений, с момента государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости за ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС», к нему перешло и право постоянного (бессрочного) пользования соответствующей частью

земельного участка, необходимого для размещения и эксплуатации, принадлежащих ему объектов недвижимости.

При этом судами не дано оценки, могло ли ЗАО «АТП № 3» 07.06.2003 отказаться от права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок площадью 62 095 кв. м, с учетом того, что на момент подачи такого заявления ЗАО «АТП № 3» уже утратило право постоянного (бессрочного) пользования в силу закона на ту часть земельного участка, которая была необходима для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС», право собственности на которые возникло у данного юридического лица с момента государственной регистрации от 28.10.2002.

ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» в аренду сроком на 10 лет был предоставлен земельный участок площадью 53 939 кв. м с кадастровым номером 63:09:030251:0065, на котором были расположены объекты недвижимости, приобретенные у ЗАО «АТП № 3».

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что к ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» не перешло право постоянного (бессрочного) пользования и земельный участок с кадастровым номером 63:09:030251:0065 был предоставлен ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» в аренду не в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, являются преждевременными и сделаны без учета вышеуказанных обстоятельств и норм права.

В результате неоднократного раздела земельного участка с кадастровым номером 63:09:030251:0065 был образован земельный участок площадью 29 017 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302051:740, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 10 А.

Между мэрией (арендодатель) и ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка от 29.06.2010 № 2213, по условиям которого ООО «АТП-3-

СТРОЙТРАНС» предоставлен в аренду сроком на 10 лет земельный участок площадью 29 017 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302051:740, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 10А, для дальнейшей эксплуатации автотранспортного предприятия.

Данный договор аренды от 29.06.2010 № 2213 зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем 10.11.2010 в ЕГРП сделана запись регистрации.

Между ООО «АТП-3-СТРОЙТРАНС» (арендатор) и ИП Ечмаевым В.Н. (новый арендатор) заключен договор перенайма спорного земельного участка, по условиям которого ИП Ечмаеву В.Н. переданы права и обязанности по договору аренды от 29.06.2010 № 2213 в связи с приобретением предпринимателем объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке.

Согласно заключению от 21.11.2014 исх. № 156, выполненному кадастровым инженером Сурковой Т.Б., земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302031:032 ранее располагался в кадастровом квартале 63:09:0302031 согласно границам кадастровых кварталов г. Тольятти. В дальнейшем 12 кадастровых кварталов, включая 63:09:0302031, объединены в кадастровый квартал 63:09:0302051.

Земельный участок площадью 62 095 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302031:032 был предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования ЗАО «АТП № 3», в дальнейшем в связи с прекращением указанного права он был преобразован в земельный участок площадью 53 939 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302051:0065.

Согласно описанию указанного земельного участка местоположение его границ полностью соответствует местоположению границ земельного участка 63:09:0302031:032, за исключением следующих частей: площадью 2708 кв. м – городские земли (граница н10-н11), площадью 5448 кв. м – закрытого акционерного общества «Транзит» (граница н59-н1).

Земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302031:65 17.07.2008 был разделен на два земельных участка: с кадастровым номером 63:09:030251:696 площадью 17 807 кв. м и с кадастровым номером 63:09:030251:697 площадью 36 132 кв. м, последний, в свою очередь, 17.11.2009 разделен на три земельных участка с кадастровыми номерами 63:09:0302051:740, 63:09:0302051:741, 63:09:0302051:742.

Таким образом, земельный участок с кадастровым номером 63:09:0302051:740 образован в пределах границ большего земельного участка площадью 62 095 кв. м с кадастровым номером 63:09:0302031:032, ранее принадлежавшего на праве постоянного (бессрочного) пользования ЗАО «АТП № 3».

Данным обстоятельствам оценки ни судом первой, ни судом апелляционной инстанций дано не было.

По данной категории споров по обжалованию отказов в выкупе земельных участков в АС ПО сложилась единообразная практика, аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А55-27230/2013, А55-21200/2013, А65-1403/2014<sup>3</sup>, А55-4801/2013, А55-19975/2013, А55-4585/2014, А55-3536/2014, А55-6288/2014, А55-103/2014, А55-10797/2013, А55-21337/2013, А55-5023/2014<sup>4</sup>, А55-11011/2013<sup>5</sup>, А55-13627/2014, А55-16937/2014<sup>6</sup>, А55-12722/2014, А55-27044/2014 и др.

---

<sup>3</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 08.12.2014 № 306-ЭС14-5541 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>4</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 07.04.2015 № 306-КГ15-2285 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>5</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.03.2015 № 306-КГ15-2227 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>6</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2015 № 306-КГ15-10843 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Аналогичной позиции придерживаются Арбитражный суд Дальневосточного округа, Арбитражный суд Уральского округа, Арбитражный суд Северо-Западного округа, Арбитражный Суд Московского округа, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа (дела № А73-11692/2014<sup>7</sup>, А73-5845/2014<sup>8</sup>, А73-11123/2014<sup>9</sup>, А50-16572/2013<sup>10</sup>, А21-6529/2010, А40-67076/13, А32-38680/2014, А73-11123/2014 и др.).

Данная позиция согласуется с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 09.04.2009 № 14649/08, от 11.05.2010 [№ 82/09](#), от 21.05.2013 [№ 16448/12](#).

Вопрос о выкупе земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо государственная собственность на которые не разграничена, по льготной цене, в сложной экономической обстановке, является актуальным для субъектов предпринимательской деятельности, в связи с чем суды должны более основательно подходить к рассмотрению дел данной категории.

---

<sup>7</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 10.08.2015 № 303-КГ15-5373 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>8</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 13.02.2015 № 303-КГ14-8337 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>9</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 14.08.2015 № 303-ЭС15-8815 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>10</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 12.05.2015 № 309-КГ14-2753 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

**2. Собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под этим объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации объекта недвижимости, в том числе в заявленных целях.**

**Правовое обоснование:**

В соответствии с [пунктом 1 статьи 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации и [пунктом 3 статьи 552](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования. В силу названных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на часть такого земельного участка.

В силу [пункта 2 статьи 35](#) Земельного кодекса Российской Федерации предельные размеры площади части земельного участка определяются в соответствии с [пунктом 3 статьи 33](#) Кодекса, исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

[Пунктом 3 статьи 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что для целей, не указанных в [пунктах 1 и 2.1 настоящей статьи](#), предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

С учетом вышеизложенного предоставление земельного участка на основании [статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации возможно только при наличии на этом участке объектов недвижимости, находящихся в собственности у заявителя, при этом объем прав на землю ограничен положениями [пункта 3 статьи 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

По смыслу [пункта 2 статьи 7](#), [пункта 1 статьи 28](#), [пункта 3 статьи 33](#), [пункта 1 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельного участка, занятого объектом недвижимости, должно осуществляться таким образом, чтобы собственник этого объекта имел возможность осуществлять его обслуживание и эксплуатацию, то есть в границы передаваемого земельного участка должны входить как часть, которая занята недвижимостью, так и часть, необходимая для ее использования (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 [№ 13535/10](#) и от 27.01.2009 [№ 12202/07](#)).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [постановлении](#) от 01.03.2011 [№ 13535/10](#), собственник объекта недвижимости, требующий предоставления земельного участка под объектом в собственность, должен представить доказательства, подтверждающие необходимость использования земельного участка испрашиваемой площади для эксплуатации приобретенных объектов недвижимого имущества, в том числе в заявленных целях.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 16.02.2015 по делу [№ А55-868/2014](#), оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015, обществу с ограниченной ответственностью «Жилградстрой» (далее –



ООО «Жилградстрой») отказано в удовлетворении требований о признании незаконным решения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области (далее – ТУ Росимущество в Самарской области) об отказе в предоставлении в собственность земельного участка площадью 3 441 кв. м с кадастровым номером 63:09:0102165:518, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Московский проспект, д. 10 А, изложенного в письме от 11.10.2013 № 11791; понуждении ТУ Росимущества в Самарской области устранить допущенные нарушения права путем принятия решения о предоставлении в собственность ООО «Жилградсервис» спорного земельного участка по цене 2,5% кадастровой стоимости и в месячный срок с момента принятия решения направить в адрес общества проект договора купли-продажи с предложением о заключении соответствующего договора.

ООО «Жилградсервис» на праве собственности принадлежит нежилое административное здание площадью 1 352,60 кв. м, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводской район, Московский проспект, д. 10 А, на основании договора купли-продажи от 04.08.1998 № 3, о чем 25.05.2004 в ЕГРП сделана запись регистрации.

Данный объект недвижимого имущества расположен на земельном участке площадью 3 441 кв. м, который предоставлен обществу в аренду по договору аренды земельного участка от 15.02.2000 № 119.

Вышеуказанный земельный участок на праве собственности принадлежит Российской Федерации, о чем 15.03.2000 в ЕГРП сделана запись регистрации.

Общество 16.12.2011 обратилось в ТУ Росимущество в Самарской области с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка площадью 3 441 кв. м с кадастровым номером 63:09:0102165:518, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Московский

проспект, д. 10А, по цене 2,5% кадастровой стоимости на основании [пункта 1 статьи 2](#) Закона № 137-ФЗ, [статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

ТУ Росимущество в Самарской области письмом от 17.10.2013 № 11791 отказало ООО «Жилградсервис» в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Общая площадь спорного земельного участка составляет 3 441 кв. м, тогда как в соответствии с кадастровым паспортом данного земельного участка площадь земельного участка, занятая объектом недвижимости составляет 754 кв. м, что более чем в 4 раза меньше площади испрашиваемого земельного участка.

Поскольку ООО «Жилградсервис» в нарушение статьи 65 АПК РФ не представило доказательств, подтверждающих, что для размещения и эксплуатации, принадлежащего ему объекта недвижимости, необходим земельный участок испрашиваемой площадью, суды отказали в удовлетворении требований.

Как правильно указали суды, формирование и постановка на кадастровый учет земельного участка площадью 3 441 кв. м не является основанием для предоставления в собственность данного земельного участка обществу в заявленном им размере, что согласуется с правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 13535/10.

Постановлением АС ПО от 05.08.2015 решение Арбитражного суда Самарской области от 16.02.2015 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2015 по делу № А55-868/2014 оставлены без изменения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 22.01.2015 по делу № А55-12111/2014, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2015, признан

незаконным отказ Министерства имущественных отношений Самарской области от 31.03.2014 № 12-1/0041/14 в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Тональ» (далее – ООО «Тональ») в собственность земельного участка площадью 40 000,00 кв. м. Суд обязал Министерство имущественных отношений Самарской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества путем принятия решения о предоставлении указанного земельного участка в собственность ООО «Тональ».

ООО «Тональ» на праве собственности принадлежат объекты недвижимого имущества (летние домики и иные нежилые сооружения с литерами Ж1ж1, Жж, Ии, Кк, ММ1мм1, ПП1пп1, ХХ1хх1, ТТ1тт1, Рр, Ш, Ч, Ююю1, Б1б2, Аа, Яяя1, Бб, Ш1, Ззз1з2з3, Б2б2, С-С2, Щ1щ1щ2, Л1л1л2, Ц-Ц2цц1, Оо, Лл, ВВ1В2, ГГ1Г2, Щ), расположенные на земельном участке площадью 40 000,00 кв. м.

ООО «Тональ» 14.01.2014 обратилось в Министерство имущественных отношений Самарской области с заявлением о предоставлении ему в собственность за выкуп указанного земельного участка.

Министерство имущественных отношений Самарской области уведомлением от 31.03.2014 № 12-1/0041/14 отказало обществу в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность со ссылкой на пункт 4 статьи 28 и пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 11 Лесного кодекса Российской Федерации, поскольку по сведениям, представленным Министерством природопользования, лесного хозяйства и охраны окружающей среды Самарской области, спорный земельный участок находится в границах лесов, расположенных на землях иных категорий в кварталах № 7, 11 Самарского лесничества. Кроме того, Министерство указало, что испрашиваемый обществом земельный участок относится к землям общего пользования.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что оспариваемый отказ противоречит действующему законодательству, в связи с чем удовлетворили заявленные требования.

Постановлением АС ПО указанные судебные акты были отменены, дело № А55-12111/2014 направлено на новое рассмотрение.

Одним из оснований для отмены судебных актов послужило то, что судами не принято во внимание, что размер испрашиваемого в собственность земельного участка, связан с назначением объекта и ограничен [пунктом 2 статьи 35](#) и [пунктом 3 статьи 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем ООО «Тональ» имеет право претендовать на предоставление в собственность земельного участка с кадастровым номером 63:01:02020001:24 только в той части, которая занята объектами недвижимости, принадлежащими заявителю на праве собственности, и необходима для их использования.

Материалами дела подтверждается, что для эксплуатации объектов общей площадью более 2300 кв. м ООО «Тональ» испрашивает земельный участок площадью 40 000 кв. м, то есть в 17 раз превышающий площадь размещенных на нем объектов недвижимости.

В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что для размещения и эксплуатации объектов недвижимого имущества, принадлежащих обществу, необходим земельный участок испрашиваемой площадью.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А55-26887/2014, А57-21200/2014, А57-3698/2014, А55-21510/2014, А57-22390/2014, А57-3224/2014, А72-15911/2013<sup>11</sup>, А55-16951/2014,

---

<sup>11</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 06.10.2015 № 306-ЭС15-11683 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

A12-18894/2014, A12-27948/2013, A55-18458/2014, A55-18460/2014, A12-11004/2014<sup>12</sup>, A55-18464/2014, A55-7879/2013<sup>13</sup>, A57-14826/2014 и др.

При этом необходимо отметить, что аналогичный подход к данной категории споров применяется арбитражными судами других округов, в частности в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 30.09.2015 по делу № А67-430/2013, в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 16.06.2014 по делу № А41-29639/13, в постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 08.11.2013 по делу № А60-48017/2012<sup>14</sup>, в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 17.09.2015 по делу № А17-6905/2012.

Таким образом, суды при рассмотрении дел о предоставлении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо государственная собственность на которые не разграничена, должны предложить заявителю, требующему предоставление такого земельного участка представить доказательства, что для размещения и эксплуатации объектов недвижимости, ему необходим земельный участок испрашиваемой площади, поскольку размер земельного участка непосредственно связан с функциональным назначением объекта. Противоположное толкование ведет к тому, что, злоупотребляя положениями [статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, возможно без аукциона приобрести участок, размер которого многократно превышает площадь недвижимости, в связи с чем размер

---

<sup>12</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 21.09.2015 № 306-КГ15-10347 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>13</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 25.09.2015 № 306-ЭС15-11181 отказано в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>14</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.03.2014 № ВАС-2389/14 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отказано.

испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным в соответствии с нормами [статьи 33](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

### **III. Процедуры предоставления земельных участков в гражданском обороте**

**1. Продление срока действия договора аренды земельного участка и заключение нового договора аренды земельного участка при прекращении срока действия договора должно происходить с соблюдением процедуры предоставления земельных участков, установленной действующим законодательством.**

#### **Правовое обоснование:**

Согласно [пункту 31](#) информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» договор аренды, заключенный в соответствии с [пунктом 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случаях, предусмотренных законом (например, [пунктами 1 и 3 статьи 17.1](#) Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - [Закона](#) о защите конкуренции), [статьями 30-30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [статьей 74](#) Лесного кодекса Российской Федерации), договор аренды в отношении государственного или муниципального имущества может быть заключен только по результатам проведения торгов.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Первый заместитель прокурора Самарской области обратился в Арбитражный суд Самарской области с требованием о признании недействительным приказа временно исполняющего обязанности министра Самарской области от 18.05.2012 № 128-п «О заключении с обществом с ограниченной ответственностью «ИСК «ДОМ» договора аренды земельного участка для строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 25.12.2013 по делу № А55-12026/2013 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 решение суда первой инстанции от 25.12.2014 отменено, заявленные требования удовлетворены.

На основании постановлений главы города Самары от 14.04.2004 № 987 и от 31.03.2005 № 404 между Комитетом по управлению имуществом г. Самара и ЗАО «Коммерческая компания – Гольфстрим» заключен договор аренды земельного участка от 30.09.2005 № 001050з, по условиям которого обществу в аренду был предоставлен земельный участок площадью 893,20 кв. м с кадастровым номером 63:01:0216001:0012 под строительство жилого комплекса. Указанный договор прошел государственную регистрацию в Управлении Росреестра по Самарской области.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области 05.08.2011 был издан приказ № 237-п о заключении дополнительного соглашения к договору аренды с ЗАО «Коммерческая компания – Гольфстрим» и продлении срока действия договора аренды с 14.04.2007 на 5 лет. Дополнительное соглашение было заключено

03.11.2011 и 23.12.2011 зарегистрировано Управлением Росреестра по Самарской области.

Между ЗАО «Коммерческая компания – Гольфстрим» и ООО «ИСК «ДОМ» был заключен договор перемены лиц в обязательствах от 16.01.2012 № 2, по условиям которого права и обязанности арендатора по договору аренды от 30.09.2005 № 001050з перешли к ООО «ИСК «ДОМ». Указанный договор в дальнейшем был зарегистрирован Управлением Росреестра по Самарской области.

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области 18.05.2012 был издан приказ № 128-п о заключении с ООО ИСК «ДОМ» договора аренды земельного участка для строительства жилого комплекса расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, проспект Кирова.

Между Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и ООО «ИСК «ДОМ» и было заключено дополнительное соглашение от 13.06.2012 к договору аренды земельного участка от 30.09.2005 № 001050з, в соответствии с которыми срок действия договоров был продлен на 5 лет, т.е. до 15.04.2017.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что спорный земельный участок был передан ЗАО «Коммерческая компания – Гольфстрим» в аренду для жилищного строительства без проведения аукциона в соответствии с действовавшим на тот момент законодательством. ЗАО «Коммерческая компания – Гольфстрим» воспользовалось предоставленным ему [статьей 22](#) Земельного кодекса Российской Федерации правом передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка, в пределах срока аренды земельного участка от 30.09.2005, заключив с ООО «ИСК «ДОМ» договор перемены лиц в обязательствах, что, по мнению суда, свидетельствует об отсутствии необходимости в проведении аукциона продажи права на заключение договора аренды земельного участка.



Отменяя данное решение и удовлетворяя заявленные требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что оспариваемый приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области от 18.05.2012 за № 128-п «О заключении с ООО «ИСК «Дом» договора аренды земельного участка для строительства жилого комплекса, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара. Кировский район, пр. Кирова» издан с нарушением действующего законодательства, не предусматривающего возможность заключения договора аренды земельного участка для жилищного строительства с лицом, не участвовавшим в аукционе. При этом суд установил, что несмотря на то, что спорный договор аренды был заключен в целях использования земельного участка под комплексную жилую застройку, на участке нет объектов недвижимости или каких-либо признаков начала строительства.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.12.2010 № 9143/10, применительно к срочным договорам, срок действия которых на момент вступления в силу [Закона](#) о защите конкуренции истек, положения [статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации согласно которым, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, не могут быть истолкованы как создающие возможность обхода правил об обязательности торгов в установленных законом случаях. Иное выводило бы определенный круг хозяйствующих субъектов из сферы действия антимонопольного законодательства, создавая неравные условия хозяйствования, что не отвечало бы целям [Закона](#) о защите конкуренции.

Кроме того, в силу [пунктов 1, 2 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки для их комплексного освоения

в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном [статьей 38.2](#) данного Кодекса.

[Пунктом 3 статьи 30.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные [подпунктами 6-8 пункта 3 статьи 38.2](#) названного Кодекса.

В [подпунктах 6-8 пункта 3 статьи 38.2](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлены требования, касающиеся комплексного освоения земельного участка, предусматривающие соблюдение максимальных сроков подготовки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах земельного участка, предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства; максимальные сроки выполнения работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи; максимальные сроки осуществления жилищного строительства и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков.

Поскольку, как установлено судом апелляционной инстанции, по результатам оценки представленных в материалы дела доказательств по правилам [статьи 71](#) АПК РФ, законных оснований для применения положений [статьи 17.1](#) Закона о защите конкуренции, дающих исключительную возможность заключения на новый срок договоров аренды без проведения конкурсов и аукционов, в данном случае не имелось, суд апелляционной инстанции, руководствуясь вышеприведенными нормами права и разъяснениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, пришел к выводу о том, что возобновление спорного договора на новый срок должно было совершаться только по результатам проведения торгов.

Постановлением АС ПО от 14.08.2014 [постановление](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 оставлено без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 11.11.2014 № 306-КГ14-3232 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 16.03.2015 по делу № А55-891/2015, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015, признан незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – Управление Росреестра по Самарской области) в государственной регистрации дополнительного соглашения от 09.09.2014 № 3 к договору аренды земельного участка от 30.05.2002 № 2242, заключенного между ТУ Росимущество в Самарской области и обществом с ограниченной ответственностью «Лэйла» (далее – ООО «Лэйла»), изложенный в сообщении от 20.10.2014 № 09/606/2014-485ю. Суд обязал Управление

Росреестра по Самарской области по вступлении решения суда в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем государственной регистрации дополнительного соглашения.

В соответствии с протоколом о результатах торгов по продаже права аренды земельного участка от 17.05.2002 между администрацией Автозаводского района города Тольятти (арендодатель) и ООО «Лэйла» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка от 30.05.2002 № 2242, по условиям которого обществу в аренду сроком на 5 лет предоставлен земельный участок площадью 91 кв.м с кадастровым номером 63:09:01 01 120:07, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, 6 квартал, ул. Фрунзе, сроком до 16.05.2007.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка, 18.07.2002 указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет под кадастровым номером 63:09:0101168:577.

Вышеуказанный земельный участок на праве собственности принадлежит Российской Федерации, о чем 18.07.2002 в ЕГРП сделана запись регистрации.

При этом право собственности Российской Федерации на указанный земельный участок было зарегистрировано одновременно с регистрацией договора аренды земельного участка от 30.05.2002 № 2242.

Между ТУ Росимуществом в Самарской области (арендодатель) и ООО «Лэйла» (арендатор) заключено дополнительное соглашение от 09.09.2014 № 3 к договору аренды земельного участка от 30.05.2002 № 2242, которым изменены сведения об арендодателе, продлен срок договора на 49 лет с 17.05.2007 по 16.05.2056, изменены сведения о земельном участке в части кадастрового номера на 63:09:0101168:577, а также изменено содержание пунктов 2, 3, 4, 5, 6, 7 договора аренды.

ООО «Лэйла» 11.09.2014 обратилось в Управление Росреестра по Самарской области с заявлением о государственной регистрации вышеуказанного дополнительного соглашения.

Управление Росреестра по Самарской области сообщением от 20.10.2014 № 09/606/2014-485 отказало в государственной регистрации дополнительного соглашения, поскольку на государственную регистрацию не были представлены документы, подтверждающие соблюдение положений [статей 34, 38](#) ЗК РФ при заключении соглашения о продлении срока аренды.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив доказательства, имеющиеся в материалах дела, пришли к выводу, что заявителем на государственную регистрацию в Управление Росреестра по Самарской области были представлены все документы, предусмотренные [статьями 17, 26](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые соответствуют требованиям, указанным в [статье 18](#) данного Закона, в связи с чем удовлетворили заявленные требования.

При этом суды, отклоняя довод Управления Росреестра по Самарской области о том, что обществом на государственную регистрацию спорного договора аренды земельных участков не были представлены документы, подтверждающие соблюдение порядка, предусмотренного [статьями 34, 38](#) Земельного кодекса Российской Федерации, исходили из того, что в силу пункта 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации ООО «Лэйла» по истечении срока по договору аренды имеет при прочих равных условиях преимущественное право на продление договора аренды земельного участка.

Постановлением АС ПО от 13.08.2015 судебные акты по делу № А55-891/2015 отменены, ООО «Лэйла» отказано в удовлетворении заявленных требований.

Как указал суд кассационной инстанции, в силу положений [статей 209, 264, 421 и 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьи 22](#) Земельного кодекса Российской Федерации намерение арендатора продлить договор аренды земельного участка не означает, что у арендодателя возникает безусловная обязанность предоставить земельный участок в аренду на новый срок.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в [постановлении](#) от 19.07.2005 № 3440/05 по делу № А73-1964/2004-51 изложил правовую позицию, согласно которой преимущественное право арендатора на заключение договора аренды на новый срок может быть реализовано им только в случае передачи арендодателем спорного имущества в аренду третьему лицу.

Аналогичная правовая позиция изложена в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.06.2012 № 17540/11 по делу № А51-2845/2011.

Однако таких обстоятельств судами по настоящему делу установлено не было.

В пункте 31 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что договор аренды, заключенный в соответствии с пунктом 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды.

По истечении срока договора аренды земельного участка арендодатель – уполномоченный на распоряжение земельным участком орган, на основании заявления арендатора о продлении срока договора

аренды при отсутствии собственных возражений, заключает новый договор аренды земельного участка.

Однако при заключении новых договоров аренды уполномоченный на распоряжение земельным участком орган в силу [пункта 1 статьи 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации должен был обеспечить подготовку информации о предстоящем представлении в аренду земельного участка, и заблаговременную публикацию такой информации.

На основании такой информации заинтересованные лица могут также подать заявки на приобретение земельного участка в аренду, и при наличии нескольких заявлений право аренды приобретается на торгах.

При этом добросовестный арендатор сохраняет преимущественное право на заключение нового договора аренды, в связи с чем может потребовать перевода на него прав нового арендатора, выигравшего торги.

Установленный законом порядок заключения договора аренды земельных участков направлен на обеспечение публичных интересов, заключенная с его нарушением сделка является ничтожной в силу [статьи 168](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

В [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10 сформулирован правовой подход, заключающийся в том, что публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок. На этой стадии заинтересованными лицами может быть подано заявление о предоставлении им того же земельного участка, даже зная о наличии иных претендентов.

Такой способ предоставления земельных участков отвечает принципу сочетания интересов общества и законных интересов граждан, закрепленному в пункте 11 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, а также позволяет обеспечить справедливость,

публичность, открытость и прозрачность процедуры предоставления земельного участка конкретному лицу.

Таким образом, дополнительное соглашение от 09.09.2014 № 3 к договору аренды земельного участка от 30.05.2002 № 2242 заключено с нарушением порядка, установленного [статьей 34](#) Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с чем отказ Управления Росреестра по самарской области соответствует нормам законодательства.

В настоящее время на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13.08.2015 по делу № А55-891/2015 поданы кассационные жалобы в Верховный Суд Российской Федерации.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А55-12023/2013, А06-8194/2014, А65-27341/2014<sup>15</sup>, А12-18473/2014, А55-23230/2013<sup>16</sup> и др.

При этом необходимо отметить, что аналогичной позиции придерживаются арбитражные суды других округов, в частности Арбитражный суд Центрального округа по делу № А54-3867/2013, Арбитражный суд Уральского округа по делу № А07-22527/2014, Арбитражный суд Московского округа по делу № А41-64527/2014, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа по делам № А03-11870/2014, А75-4634/14, Арбитражный суд Дальневосточного округа по делам № А59-1969/2014, А73-8115/2014<sup>17</sup>, Арбитражный суд Волго-Вятского округа по делу № А11-8994/2012.

---

<sup>15</sup> Определением Верховного суда Российской Федерации от 19.10.2015 № 306-КГ15-12850 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>16</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.07.2014 № ВАС-9485/14 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

<sup>17</sup> Определением Верховного суда Российской Федерации от 10.06.2015 № 303-КГ15-5264 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.



Поскольку договор аренды, заключенный в соответствии с [пунктом 1 статьи 621](#) Гражданского кодекса Российской Федерации на новый срок, является новым договором аренды, органы государственной власти и местного самоуправления при заключении таких договоров должны соблюдать процедуру, установленную действующим земельным законодательством, с целью эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления земельных участков.

В случае если земельный участок был предоставлен под строительство и в период срока действия договора арендатор не завершил строительство, судам необходимо учитывать, что когда арендатор не приступил к использованию земельного участка и его фактическому освоению, и на нем отсутствуют объекты недвижимости, заключение дополнительного соглашения о продлении срока аренды земельного участка, предоставленного без торгов с предварительным согласованием места размещения должна осуществляться с учетом процедуры публичного информирования с целью создания конкуренции и возможности подачи иных заявлений о предоставлении того же участка, который не был освоен в установленные сроки иными лицами.

Иное толкование взаимосвязанных положений статей 30-31 Земельного кодекса Российской Федерации (действовавшей в прежней редакции) приведет к возможности неоднократного продления срока аренды по воле сторон при отсутствии доказательств освоения участка в установленные в разрешительной документации сроки и лишения прав иных лиц претендовать на заключение договора аренды для тех же целей при несоблюдении условий договора первоначального арендатора.

При наличии на арендуемом земельном участке незавершенного строительством объекта не исключается возможность продления договора аренды на новый срок при определенных условиях без проведения торгов и публичного информирования.

#### **IV. Споры в сфере кадастрового учета земельных участков (исправление кадастровой и технической ошибок)**

##### **Правовое обоснование:**

Актуальным на практике является вопрос о возможности рассмотрения заявлений об исправлении кадастровой или технической ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости на земельные участки, когда стороны не согласны с результатами межевания об установлении границ земельных участков.

Согласно части 1 статьи 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ) ошибками в государственном кадастре недвижимости являются: 1) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее – техническая ошибка в сведениях); 2) воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее – кадастровая ошибка в сведениях).

**1. Требование о признании незаконным решения органа кадастрового учета об исправлении или об отказе в исправлении кадастровой ошибки подлежит рассмотрению судом в порядке, предусмотренном главой 24 АПК РФ.**

Закрытое акционерное общество «СЕЙЛЗ» (далее – ЗАО «Сейз») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная

кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Татарстан (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ) о признании недействительным решения от 12.02.2014 № РКФ-16/17/2014-264 о необходимости исправления кадастровой ошибки.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.05.2014 по делу № А65-8246/2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2014, производство по делу прекращено на основании пункта 1 части 1 статьи 150 АПК РФ .

Прекращая производство по делу, суды обеих инстанций исходили из того, что обжалуемое решение не обладает признаками ненормативного правового акта, в силу чего оно не может быть предметом оспаривания в арбитражном суде.

Постановлением АС ПО от 25.09.2014 определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 07.05.2014 и постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.07.2014 отменены, дело № А65-8246/2014 направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Как указал суд кассационной инстанции, ненормативным актом (решением), законность которого может быть оспорена в арбитражном суде, признается документ, адресованный конкретному лицу или группе лиц, содержащий обязательные предписания или распоряжения, влекущие юридические последствия и нарушающие права и законные интересы указанных в нем лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из содержания оспариваемого решения следует, что при обращении ООО «Руслан НК» было выявлено, что по результатам осуществления государственного кадастрового учета изменения земельного участка с кадастровым номером 16:50:011807:28, связанным с уточнением площади

и местоположения границ, в государственном кадастре недвижимости его границы не соответствуют границам, утвержденным постановлением Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 05.02.2009 № 533, на основании которого проведен кадастровый учет и сделан вывод о том, что в сведениях о границах земельного участка с кадастровым номером 16:50:011807:28 выявлена кадастровая ошибка.

Решение органа кадастрового учета об исправлении технической ошибки в сведениях должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит исправление такой ошибки. Решение об исправлении технической ошибки в сведениях может быть обжаловано в судебном порядке ([части 2, 3 статьи 28](#) Закона № 221-ФЗ).

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено право обжалования решений об исправлении кадастровой ошибки.

При принятии оспариваемого решения уполномоченным в сфере кадастрового учета органом была соблюдена административная процедура для исправления кадастровой ошибки, по результатам которой и было принято решение в установленной законом форме.

С учетом изложенного, решение ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ относится к официальному документу, принятому в установленных форме и порядке, который устанавливает определенные права и обязанности относительно конкретных субъектов гражданского оборота.

**2. При рассмотрении дел об исправлении кадастровой или технической ошибки необходимо учитывать, что споры об исправлении кадастровой или технической ошибки отличаются от споров об установлении границ земельного участка.**

**Если в ходе рассмотрения дела данной категории будет установлено, что имеется спор о границах земельного участка, суд должен отказать в удовлетворении требований.**

Администрация Энгельсского муниципального района Саратовской области (далее - администрация,) обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании незаконными действий Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), выразившихся в осуществлении государственного кадастрового учета изменений описания местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 64:50:011118:77, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Станционная, д. 2; понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» восстановить сведения о площади и местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 64:50:011118:77, которые содержались в государственном кадастре недвижимости до совершения незаконных действий органом кадастрового учета; признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра», выразившихся в осуществлении государственного кадастрового учета изменений описания местоположения границ земельного участка площадью 905 кв. м с кадастровым номером 64:50:011118:83, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Тракторная - ул. Совхозная; понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» восстановить сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 64:50:011118:83, которые содержались в государственном кадастре недвижимости до совершения незаконных действий органом кадастрового учета, о признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра», выразившихся в осуществлении государственного кадастрового учета изменений описания местоположения границ земельного участка площадью 595 кв. м

с кадастровым номером 64:50:011118:40, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, пер. Совхозный, 5; по пущдению ФГБУ «ФКП Росреестра» восстановить сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 64:50:011118:40, которые содержались в государственном кадастре недвижимости до совершения незаконных действий органом кадастрового учета; признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра», выразившихся в осуществлении государственного кадастрового учета изменений описания местоположения границ земельного участка площадью 33 кв. м с кадастровым номером 64:50:011118:41, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, переулок Совхозный, 5; по пущдению ФГБУ «ФКП Росреестра» восстановить сведения о местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 64:50:011118:41, которые содержались в государственном кадастре недвижимости до совершения незаконных действий органом кадастрового учета.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 23.06.2014 по делу № А57-10859/2013, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2014, администрации отказано в удовлетворении заявленных требований.

Согласно правовой позиции, содержащейся в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.03.2011 № 14765/10, при необходимости внесения в кадастр изменений, вызванных ошибочностью ранее внесенных в него сведений о местоположении границ земельного участка и (или) его площади, такая ошибка исправляется органом кадастрового учета как ошибка в сведениях документов, представляемых по [статье 22](#) Закона № 221-ФЗ для осуществления кадастрового учета изменений уникальных характеристик земельного участка. Из совокупности положений, предусмотренных [частью 3 статьи 25](#) и [частями 4 и 5 статьи 28](#) Закона № 221-ФЗ, при

согласии (отсутствии возражений) всех заинтересованных правообладателей земельного участка упомянутая ошибка исправляется в рамках административной процедуры, при несогласии хотя бы одного из них - по решению суда.

При этом внесение в кадастр сведений об изменении площади земельного участка вследствие корректировки местоположения его границ требует изменения соответствующих сведений о площади земельного участка в ЕГРП у собственника.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в [пункте 1](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» и [пункте 2](#) постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», иски об установлении границ земельного участка относятся к искам о правах на недвижимое имущество.

Суды, в совокупности исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам [статьи 71](#) АПК РФ, установив, что границы спорных земельных участков после внесения органом кадастрового учета соответствующих сведений претерпели изменения, площадь данных объектов недвижимости увеличилась, пришли к выводу, что в данном случае требования администрации фактически направлены как на восстановление земельных участков с кадастровыми номерами 64:50:011118:77, 64:50:011118:40, 64:50:011118:41, 64:50:011118:83 в границах, определенных в их кадастровых паспортах при первоначальной постановке на кадастровый учет, так и на исключение из государственного кадастра недвижимости существующих на настоящий

момент сведений о площади и местоположении спорных земельных участков и формирование объектов прав третьих лиц в новых границах.

С учетом установленных по делу обстоятельств, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в [пунктах 52, 53, 56](#) постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, суды пришли к выводу, что между органом местного самоуправления и третьими лицами имеется спор о праве на земельные участки в конкретных границах, который может быть разрешен способами, установленными в [статье 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом наличие либо отсутствие факта наложения границ спорных земельных участков может быть установлено при разрешении спора о праве на земельный участок в определенных границах.

Постановлением АС ПО от 16.12.2014 решение Арбитражного суда Саратовской области от 23.06.2014 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2014 оставлены без изменения.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А65-17739/2013, А12-34830/2014, А55-18522/2014, А57-10859/2013, А12-31279/2013, А55-361/2014, А57-22250/2014 и др.

Выводы по вышеуказанным делам также соответствуют позициям арбитражных судов округов, в частности изложенным в судебных актах Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа по делу № А19-14618/2014, Арбитражного суда Дальневосточного округа по делу № А04-59/2014, Федерального арбитражного суда Центрального округа по дулам № А62-3572/2012, А68-5291/2010 и др.

Данная позиция согласуется с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 06.09.2011 № 4275/11, от 22.03.2011 № 14765/10,



от 24.09.2013 № 17867/12 и [определении](#) Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.10.2011 № ВАС-11629/11.

**3. Дела об исправлении кадастровой или технической ошибки, в результате которых изменится кадастровая стоимость объекта недвижимости, не подведомственны арбитражному суду с 06.08.2014.**

Общество с ограниченной ответственностью «Марксзернопродукт» (далее – ООО «Марксзернопродукт») обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением к ФГБУ «ФКП Росреестра» о понуждении с момента внесения в государственный кадастр недвижимости ошибочных сведений исправить кадастровую ошибку путем изменения сведений о виде разрешенного использования земельного участка общей площадью 34 382 кв. м с кадастровым номером 64:44:020101:0092, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. Кирова, д. 18, и земельного участка общей площадью 4353 кв. м с кадастровым номером 64:44:100102:0036, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Маркс, ул. 5-я линия, д. 59, указав вместо девятого вида разрешенного использования пятнадцатый вид разрешенного использования, исключив из государственного кадастра недвижимости сведения об удельном показателе кадастровой стоимости и сведения о кадастровой стоимости, соответствующие девятому виду разрешенного использования и включив в государственный кадастр недвижимости сведения об удельном показателе кадастровой стоимости и сведений о кадастровой стоимости земельных участков, соответствующие пятнадцатому виду разрешенного использования.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 17.02.2015 по делу № А57-22250/2014 требования ООО «Марксзернопродукт» удовлетворены.

[Постановление](#) Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.05.2015 решение Арбитражного суда Саратовской области от 17.02.2015 отменено, производство по делу прекращено.

Суд кассационной инстанции, оставляя без изменения постановление суда апелляционной инстанции, указал, что предметом рассматриваемого спора является требование ООО «Марксзернопродукт» об исправлении кадастровой ошибки путем изменения сведений о виде разрешенного использования земельных участков и, как следствие, изменения сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, фактически требования заявлены об изменении кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте (вид разрешенного использования).

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 1](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с [пунктом 2](#) указанного постановления результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены в судебном порядке посредством предъявления требования об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки.

В [пункте 13](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 разъяснено, что к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки

искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (в том числе, его местоположение, назначение, вид разрешенного использования земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Исходя из содержания [статьи 28](#) Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости.

Таким образом, споры об исправлении таких ошибок, в результате которых изменяется кадастровая стоимость земельного участка, являются спорами о пересмотре кадастровой стоимости.

Изменения, направленные на исключение дел по спорам о результатах определения кадастровой стоимости из компетенции арбитражных судов, впервые были внесены в [части 1 и 5 статьи 24.19](#) Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) [статьей 3](#) Федерального закона от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами»

(далее – Закон № 143-ФЗ) посредством замены слов «арбитражными судами» словом «судами».

Закон № 143-ФЗ установил также родовую подсудность указанных споров, дополнив [часть 1 статьи 26](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации [пунктом 8](#) о рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки верховным судом республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа по первой инстанции.

Согласно [статье 16](#) Закона № 143-ФЗ дата его вступления в силу установлена по истечении ста восьмидесяти дней после дня вступления в силу [Закона](#) Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 05.02.2014 № 2-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации», что соответствует дате - 06.08.2014.

Федеральным [законом](#) от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности» была изменена редакция [главы III.1](#) «Государственная кадастровая оценка» Закона № 135-ФЗ, а вопросы о порядке рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости стали предметом регулирования [статьи 24.18](#) Закона № 135-ФЗ. Однако в данной норме законодатель сохранил терминологию [статьи 24.19](#) Закона № 135-ФЗ посредством указания на суд как юрисдикционный по рассмотрению названных выше споров. Федеральный [законом](#) от 21.07.2014 № 225-ФЗ вступил в силу со дня его официального опубликования - 22.07.2014.

Вместе с тем, поскольку норма, устанавливающая подсудность дел по спорам об определении результатов кадастровой стоимости, была введена 06.08.2014, именно с этой даты дела указанной категории исключены из сферы ведения арбитражных судов.

ООО «Марксзернопродукт» обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием 03.10.2014.

В данном случае, прекращая производство по делу, суд апелляционной инстанции действовал во исполнение гарантированных [статьями 46 и 47](#) Конституции Российской Федерации прав заявителей на судебную защиту и на рассмотрение дела тем судом, к подсудности которого оно отнесено законом.

Таким образом, рассмотрение настоящего дела не отнесено к компетенции арбитражного суда действующим на момент подачи иска федеральным законодательством. Следовательно, дело по заявленным требованиям ООО «Марксзернопродукт» неподведомственно арбитражному суду.

Аналогичная позиция изложена в [постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.09.2015 по делу № А10-4930/2014](#).

## **V Оспаривание решений, действий органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – регистрирующий орган)**

**1. Возможность регистрации права собственности на объекты незавершенные строительством, замощения, асфальтовые покрытия и иные объекты, являющиеся элементами благоустройства.**

### **Правовое обоснование:**

В силу [пункта 1 статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяется совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав.

По смыслу положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на

недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

В [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 отмечено, термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества».

Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в вышеуказанном [постановлении](#), требования о государственной регистрации прав установлены только в отношении недвижимости как категории гражданского права, если объект является вспомогательным и не имеет самостоятельного назначения, такие объекты не могут рассматриваться в качестве отдельных гражданских прав.

Из правовой позиции, сформулированной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 4777/08 следует, что асфальтовое покрытие как объект - сооружение не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором расположено, поэтому является его неотъемлемой частью и не может в силу [статей 128, 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации относиться к недвижимому имуществу, в силу чего асфальтовое замощение не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации, поскольку данное асфальтовое замощение является обычным благоустройством земельного участка, то есть составной частью данного земельного участка.

Верховный Суд Российской Федерации, исходя из содержания статьи 128, пункта 1 статьи 130, пункта 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что для признания имущества

недвижимым необходимо подтверждение того, что такой объект гражданских прав создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке (Обзор судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 годы (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2014).

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса российской Федерации). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 12.12.2013 по делу № А55-18154/2013, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.02.2014, признан незаконным отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – Управление Росреестра по Самарской области) от 29.05.2013 № 09/022/2013-138 в государственной регистрации права оперативного управления на сооружение - парковочная площадка служебных автомобилей, расположенное по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Автозаводский район, южнее здания, имеющего адрес: ул. Фрунзе, 2 Г.

На Управление Росреестра по Самарской области возложена обязанность провести государственную регистрацию права оперативного управления ФГБОУ ВПО «Тольяттинский государственный университет» на указанное сооружение.

ГБОУ ВПО «Тольяттинский государственный университет» обратилось в Управление Росреестра по Самарской области с заявлением о государственной регистрации права оперативного управления на сооружение - парковочная площадка служебных автомобилей, расположенное по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, южнее здания, имеющего адрес: ул. Фрунзе, 2Г, приложив к нему выписку из реестра федерального имущества, акт приемки законченного строительством объекта от 12.01.2009, кадастровый паспорт сооружения.

Управление Росреестра по Самарской области сообщением от 29.05.2013 отказало заявителю в государственной регистрации права оперативного управления на данное сооружение на основании [абзацев 10, 13 пункта 1 статьи 20](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что спорное сооружение, расположенное на земельном участке, предоставленном заявителю на праве постоянного (бессрочного) пользования, является сооружением вспомогательного назначения, поскольку его функционирование невозможно без основного здания, в связи с чем для его строительства не требуется получение разрешения на строительство, пришли к выводу, что ФГБОУ ВПО «Тольяттинский государственный университет» на государственную регистрацию были предоставлены все документы, предусмотренные [статьями 17, 25.3](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые соответствуют требованиям, указанным в [статье 18](#) данного Закона, в связи с чем у



Управления Росреестра по Самарской области отсутствовали законные основания, предусмотренные [статьей 20](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», для отказа в государственной регистрации права оперативного управления на сооружение - парковочная площадка служебных автомобилей, расположенное по адресу: г. Тольятти, Автозаводский район, южнее здания, имеющего адрес: ул. Фрунзе, 2Г.

При этом суды исходили из того, что спорное сооружение в силу [статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации является объектом недвижимого имущества, в связи с чем права на указанный объект в соответствии со [статьей 131](#) Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным [законом](#) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в том числе право оперативного управления, подлежат государственной регистрации.

Постановлением АС ПО от 24.06.2014 судебные акты по указанному делу были отменены, ГБОУ ВПО «Тольяттинский государственный университет» отказано в удовлетворении заявленных требований.

Как указал суд кассационной инстанции, спорное сооружение - парковочная площадка служебных автомобилей является вспомогательным сооружением и не обладает самостоятельными полезными свойствами, так как предназначено для использования совместно с основными зданиями (сооружениями), в данном случае учебного корпуса, состоящего из четырех частей, а, следовательно, данное сооружение является обычным благоустройством земельного участка, то есть составной частью земельного участка и не является объектом недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.03.2014 по делу № А65-26683/2013, оставленным без изменения [постановлением](#)

Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2014, Исполнительному комитету муниципального образования г. Казани (далее – ИК МО г.Казани) отказано в удовлетворении исковых требований к закрытому акционерному обществу «СТиМ-К» (далее - ЗАО «СТиМ-К») о признании отсутствующим права собственности на объект незавершенного строительства (свайное поле), расположенный по адресу: г. Казань, ул. М. Вахитова, д. 5.

Постановлением АС ПО от 08.10.2014 указанные судебные акты отменены, исковые требования удовлетворены.

Суд кассационной инстанции указал, что из имеющегося в материалах дела свидетельства о государственной регистрации права на объект незавершенного строительства, общая площадь застройки 514,9 кв. м, степень готовности 2%, усматривается, что при регистрации права собственности спорного объекта кадастровый учет данный объект не прошел.

Из технического паспорта описание конструктивных элементов свайного поля по объекту незавершенного строительства площадью 514,9 кв. м усматривается: удельный вес по таблице фундамент - 5,2; стены и их наружная отделка - 32,2; перекрытие между этажное – 12; крыша - 4,1; полы - 5,5; проемы оконные и дверные - 7; отделочные работы - 4,4; санитарные и электротехнические устройства - 17,1.

Между тем объект незавершенного строительства является совокупностью строительных материалов, что не исключает фактической возможности их разборки.

Проектная документация, содержащая описание строящегося объекта (графическая и текстовая), в материалах дела отсутствует.

Таким образом, спорный объект - свайное поле, в силу требований [статьи 130](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не относится к недвижимым объектам и регистрация прав на них не производится.

На недопустимость сохранения в реестре недостоверной записи указано в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.10.2010 № 4372/10.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 16.02.2015 № 306-ЭС14-8106 отказано в передаче кассационной жалобы на постановление АС ПО от 08.10.2014 для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Аналогичные выводы, изложены в постановлениях АС ПО по делам №№ А57-19277/2011, А06-557/2013<sup>18</sup>, А12-12696/2013, А72-8821/2012, А57-13439/2013, А55-776/2015, А55-32680/2012<sup>19</sup> и др.

Такая же позиция, изложена в постановлениях арбитражных судов других округов, в частности в постановлениях Арбитражного суда Уральского округа от 19.05.2015 по делу № А07-16729/2014<sup>20</sup>, от 21.04.2015 по делу № А60-24356/2014, от 11.03.2015 по делу № А71-2144/2014<sup>21</sup>, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 27.10.2014 по делу № А73-4824/2013, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 24.08.2015 по делу № А53-26878/2014, постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 27.08.2014 по делу № А14-10506/2013 и др.

---

<sup>18</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.04.2014 № ВАС-5182/14 передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

<sup>19</sup> В настоящее время в производстве Верховном Суде Российской Федерации находится кассационная жалоба. Вопрос о передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не разрешен.

<sup>20</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 28.09.2015 № 309-ЭС15-11370 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>21</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 16.07.2015 № 309-ЭС15-7216 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

**2. Отказ регистрирующего органа при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним признан судом законным, поскольку сделка, послужившая основанием для возникновения права, является ничтожной.**

**Правовое обоснование:**

В соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 9, абзацем вторым и третьим пункта 1 статьи 13 и абзацем одиннадцатым пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан устанавливать отсутствие противоречия между заявленными и зарегистрированными правами, осуществлять проверку юридической силы правоустанавливающих документов, проверку законности сделок и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти.

Данные полномочия у регистрирующего органа обусловлены наличием статуса государственного органа и определенными вышеназванным [Законом](#) властно-распорядительными полномочиями.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.10.2011 [№ 4904/11](#), от 25.07.2011 [№ 1018/11](#), при проведении государственной регистрации осуществляется правовая экспертиза документов и законности сделки, а основанием для государственной регистрации служат договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Закрытое акционерное общество «Самарская сетевая компания» (далее - ЗАО «ССК») обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным сообщения Управления Росреестра по Самарской области от 27.02.2013 № 06/402/2012-535 об отказе в государственной регистрации перехода права и права собственности на объект недвижимого имущества – здание ТП-52 общей площадью 41,4 кв. м, Литера Т, кадастровый номер 63:06:0000000:0000//2:0000846:Т//0064:00:0030:030:0:0, расположенный по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Нефтяников, около здания № 30; понуждении Управления Росреестра по Самарской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем осуществления регистрации перехода права собственности и права собственности на указанный объект.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 10.07.2013 по делу № А55-7954/2013 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2013 решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что оспариваемый отказ соответствует требованиям действующего законодательства, поскольку договор купли-продажи от 03.12.2012 № 108/3676 является ничтожной сделкой, так как данный договор заключен в обход порядка приватизации муниципального имущества, предусмотренного Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, исходил из того, что в силу [статей 294, 295](#) Гражданского кодекса Российской Федерации МУП «Быт-Сервис» вправе было с согласия собственника распоряжаться недвижимым имуществом, закрепленным за ним на праве хозяйственного ведения, путем его продажи.

Как указал суд апелляционной инстанции, по основанию притворности может быть признана недействительной лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. При этом притворная сделка должна быть совершена между теми же сторонами, что и прикрываемая.

Поскольку сделка по закреплению спорного имущества за МУП «Быт-Сервис» на праве хозяйственного ведения и договор купли-продажи от 03.12.2012 № 108/3676 заключены между разными лицами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что данные сделки не являются притворными, поскольку заключались в соответствии с действующим законодательством.

Принимая во внимание, что договор купли-продажи от 03.12.2012 № 108/3676 не является притворной сделкой и обществом на государственную регистрацию перехода права собственности и права собственности были представлены все необходимые документы, предусмотренные [статьей 17](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые соответствуют требованиям [статьи 18](#) данного Закона, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что у Управления Росреестра по Самарской области отсутствовали правовые основания, предусмотренные [статьей 20](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для отказа в государственной регистрации права собственности на

спорный объект недвижимого имущества, в связи с чем удовлетворил заявленные требования.

Постановлением АС ПО от 17.01.2014 [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2013 отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции.

При этом суд кассационной инстанции, согласился с выводами суда первой инстанции о том, что, поскольку у муниципальных органов отсутствовало действительное намерение о наделении МУП «Быт-Сервис» имуществом как необходимым ему для использования в уставной деятельности, а передача ему этого муниципального имущества была связана с последующим отчуждением его в собственность ЗАО «ССК» в обход законодательства о приватизации и с нарушением интересов неопределенного круга лиц, публичных интересов, спорные сделки являются ничтожными в соответствии со статьями 168, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как взаимосвязаны между собой и в действительности прикрывают сделку по приватизации муниципального имущества в обход действующего законодательства о приватизации государственного муниципального имущества без проведения торгов.

Как указал суд кассационной инстанции, несоответствие сделки действующему законодательству свидетельствует об отсутствии юридической силы представленных на регистрацию правоустанавливающих документов, что может быть расценено как представление документов, не соответствующих по форме или содержанию требованиям действующего законодательства.

В [пункте 40](#) Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 № 184, при проведении правовой экспертизы рекомендуется проверять соблюдение публично-правовых интересов.

Таким образом, регистрирующий орган при проведении правовой экспертизы документов действовал в пределах полномочий, предоставленных ему Федеральным [законом](#) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Аналогичная позиция изложена по делам № [A55-8656/2013](#)<sup>22</sup>, [A55-7745/2013](#)<sup>23</sup>, [A55-8934/2013](#)<sup>24</sup>, А65-28126/2010 и др., а также в постановлении Федерального арбитражного суда Московского округа от 30.04.2014 по делу № А41-13019/2013<sup>25</sup>, постановлении Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.07.2010 по делу № А74-3978/2009, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.02.2014 по делу № А63-14186/2013, постановлении Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.07.2010 по делу № А74-3978/2009, постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 14.03.2012 по делу № А28-5775/2011<sup>26</sup>, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 12.03.2014 по делу № А73-6521/2013<sup>27</sup>, постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.06.2015 по делу №А79-13959/2011 и др.

---

<sup>22</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.02.2014 № ВАС-435/14 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

<sup>23</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.02.2014 № ВАС-1086/14 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

<sup>24</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.02.2014 № ВАС-1093/14 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

<sup>25</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 12.08.2014 № 305-ЭС14-666 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>26</sup> Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.12.2012 № 8989/12 судебные акты по делу № А28-5775/2011 оставлены без изменения.

<sup>27</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.07.2014 № ВАС-8219/1 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.



**3 Отказ регистрирующего органа в регистрации перехода права и права собственности на объект недвижимого имущества только по причине отсутствия заявления ликвидированного продавца незаконен. При этом суд должен проверить наличие иных оснований, препятствующих в совершении регистрационных действий.**

**Правовое обоснование:**

Согласно пункту 62 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в связи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суд по правилам [главы 25](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации или [главы 24](#) АПК РФ.

Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение продавцом обязанности по передаче и исполнение покупателем обязанности по оплате. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя. В резолютивной части решения суд обязывает государственного регистратора совершить действия по государственной регистрации перехода права собственности.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 08.04.2014 по делу № А65-1027/2014, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.06.2014, признаны незаконными отказы Управления Росреестра по РТ в государственной регистрации перехода к ИП Тухбатуллину Р.А. права собственности на нежилые помещения: зерносклад площадью 779,2 кв. м, литера Г, зерносклад площадью 1146,8 кв. м, литера А, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Азнакаевский муниципальный район, Агерзинское сельское поселение. Суд обязал Управление Росреестра по РТ устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем государственной регистрации перехода к ИП Тухбатуллину Р.А. права собственности на спорные объекты недвижимости.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из того, что отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на переданное имущество к покупателю со ссылкой на то, что договор купли-продажи не может считаться заключенным, а также ввиду отсутствия заявления ликвидированного продавца, не соответствует закону.

Постановлением АС ПО от 27.08.2014 указанные судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение.

Суд кассационной инстанции указал, что ссылка судов на [пункт 62](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 и возможность рассмотрения заявленных требований по правилам [главы 24](#) АПК РФ, не обоснована, поскольку в данном случае отсутствие продавца является не единственным препятствием для регистрации права собственности.

Общество с ограниченной ответственностью «Аграрная группа» (далее - ООО «Аграрная группа») обратилось в Арбитражный суд

Пензенской области с заявлением, уточненным в порядке [статьи 49](#) АПК РФ о признании недействительными отказов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (далее - Управление Росреестра по Пензенской области) в государственной регистрации права собственности на нежилое здание МТМ площадью 1066,6 кв. м, Литера Б, расположенное по адресу: Пензенская область, Иссинский район, с. Знаменская Пестровка, примерно в 190 метрах по направлению на северо-запад от ориентира с. Знаменская Пестровка, инвентаризационный номер 56:226:002:000010360 и нежилое здание (теплая стоянка) площадью 595,3 кв. м, Литера Г, расположенное по адресу: Пензенская область, Иссинский район, с. Знаменская Пестровка, примерно в 230 м по направлению на северо-запад от ориентира с. Знаменская Пестровка, инвентаризационный номер 56:226:002:000009840, изложенных в сообщениях от 07.03.2013 № 16/007/2013-096 и от 07.03.2013 № 16/007/2013-097; возложении на Управление Росреестра по Пензенской области обязанности произвести государственную регистрацию права собственности ООО «Аграрная группа» на указанные объекты недвижимого имущества.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 27.03.2014 по делу № А49-2193/2013, оставленным без изменения [постановлением](#) Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2014, заявленные требования удовлетворены.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из того, что единственным основанием для отказа в государственной регистрации перехода права и права собственности на спорные объекты недвижимости являлась ликвидация продавца.

Поскольку договор купли-продажи соответствует требованиям действующего законодательства, учитывая отсутствие спора о праве на данные объекты недвижимости, принимая во внимание, что иных

оснований для отказа в государственной регистрации не имелось, суды пришли к выводу, что у Управления Росреестра по Пензенской области отсутствовали законные основания, предусмотренные статьей 20 Федерального [закона](#) от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», для отказа в государственной регистрации права собственности на указанные объекты недвижимости.

Постановлением Арбитражного суда ПО от 26.09.2014 судебные акты по делу № А49-2193/2013 оставлены без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях АС ПО по делам № А72-12637/2012, А49-3036/2013, А12-21081/2013, А57-1184/2014, А55-17535/2014<sup>28</sup> и др., постановлениях арбитражных окружных судов, в частности Арбитражного суда Волго-Вятского округа по делам № А29-3776/2014, А38-49/2014<sup>29</sup>, Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа по делу № А04-4344/2013, Арбитражного суда Западно-Сибирского округа по делам № А45-14694/2014, А03-3072/2014, Арбитражного суда Московского округа по делу № А41-51902/2014, Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа по делу № А05-223/2013<sup>30</sup>, Арбитражного суда Северо-Кавказского округа по делу № А32-29699/2013 и др.

---

<sup>28</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.08.2015 № 306-КГ15-9992 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>29</sup> Определением Верховного Суда Российской Федерации от 18.06.2015 № 301-КГ15-6780 отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

<sup>30</sup> Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2013 № ВАС-16025/13 в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора отказано.

## Заключение

Для обеспечения законности в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления существенное значение имеет контроль со стороны субъектов предпринимательской деятельности, являющийся эффективной мерой в противодействии бюрократизму, коррупции, должностным злоупотреблениям и правонарушениям.

Одним из немаловажных инструментов такого контроля является возможность оспаривания ненормативных актов, решений, действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления.

В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации и главой 24 АПК РФ граждане и организации вправе обратиться в суд за защитой своих прав и свобод с заявлением об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, в результате которых, по мнению указанных лиц, были нарушены их права и свободы или созданы препятствия к осуществлению ими прав и свобод либо на них незаконно возложена какая-либо обязанность или они незаконно привлечены к ответственности.

Одним из основных направлений совершенствования системы государственного управления в Указе Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления» названо принятие мер по повышению доступности правосудия для граждан, организаций и объединений граждан при рассмотрении споров с органами государственной власти Российской Федерации.

О востребованности данной формы судебной защиты свидетельствует неуклонный рост дел, рассматриваемых судами.

Анализ судебной практики по делам об оспаривании решений (действий) органов государственной власти и местного самоуправления свидетельствует о том, что по некоторой категории споров у арбитражных судов Поволжского округа возникают определенные сложности, в частности при рассмотрении дел об исправлении кадастровой или технической ошибок, квалификации капитальных объектов как объектов недвижимого имущества и др.

Анализ рассмотренных АС ПО дел позволяет сделать вывод о том, что судебная практика в основном формируется с учетом положений действующего в этой сфере законодательства, разъяснений, содержащихся в постановлениях Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, информационных письмах Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также практики Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по конкретным делам.

Судьи

Р.В. Ананьев

В.А. Карпова