

Земля

О признании недействительным распоряжения в части включения земельного участка в состав подлежащего приватизации имущественного комплекса. Особенности приватизации государственной корпорацией.

Однако судами не учтено, что приватизация имущественного комплекса Государственного предприятия осуществлялась по специальным правилам, связанным с созданием Корпорации, правовое положение которой и особенности передачи Корпорации имущественного вноса Российской Федерации при преобразовании федеральных государственных унитарных предприятий в акционерные общества урегулированы нормами Федерального закона от 23.11.2007 № 270-ФЗ «О Государственной корпорации по содействию разработке, производству и экспорту высокотехнологичной промышленной продукции «Ростех».

Определение ВС РФ от 21.03.17 по делу № А41-89160/2015.

При подаче собственником объекта недвижимости заявления о выкупе публичной земли суд должен установить надлежащей ли была заявка, все ли необходимые документы к ней приложены. В случае признания заявки надлежащей применяются нормы права и цена выкупа по состоянию на дату подачи заявки.

Как правило при рассмотрении подобных споров суды устанавливают факты многочисленных обращений собственников недвижимости за выкупом в течение длительного времени, наличие бездействия и отказов публичных органов в приватизации земли, которые не были обжалованы по тем или иным причинам, а обжалован последний по времени отказ.

Между тем при установлении права на выкуп земли и установлении факта подачи надлежащей заявки, данные обстоятельства не являются основаниями для расчета выкупной стоимости по состоянию на иную дату, нежели на дату подачи заявки.

Отсутствие кадастрового учета земельного участка, на котором расположен недвижимый объект, в силу пункта 7 статьи 36 ЗК РФ, не является основанием к тому, чтоб считать поданную заявку ненадлежащей.

Определение ВС РФ от 28.04.17 по делу № А40-189497/2015

Размер з/у предоставленного обществу для использования объекта недвижимости должен быть соразмерен площади объекта недвижимости.

Следовательно, при предоставлении в собственность хозяйствующего субъекта арендуемого им земельного участка без публичных торгов, орган государственной власти обязан учитывать потребность в данном земельном участке, исходя из назначения объекта недвижимости, расположенного на участке, градостроительных и иных требований, предъявляемых к эксплуатируемым объектам недвижимости, а также проектов планировки и развития территории соответствующего населенного пункта.

Такое обоснование у администрации отсутствовало, в связи с чем вывод судов трех инстанций о соблюдении требований Земельного кодекса при предоставлении обществу в собственность земельного участка без публичных торгов в размерах, не учитывающих потребности в данном участке, нельзя признать правомерным

В нарушение положений названных норм администрация и общество не представили в антимонопольный орган и в суд доказательства, подтверждающие соответствие спорного земельного участка площадью 10 000 кв.м размерам, необходимым для использования здания площадью застройки 796 кв.м, нарушив, тем самым, требования статей 15 и 16 Закона о защите конкуренции

Оценка согласованности действий администрации и общества.

Более того, принимая оспариваемые решение и предписание, антимонопольный орган отметил согласованность действий администрации и общества по передаче земельного участка в собственность последнего. Так, до передачи земельного участка площадью 10 000 кв.м в собственность общества администрация располагала информацией о планируемом строительстве многоэтажного жилого дома на спорном земельном участке. После регистрации права собственности общество разделило данный земельный участок на два участка площадью 3 335 кв.м и 6 666 кв.м, поставив их на кадастровый учет, а 28.11.2014 администрацией было издано постановление № 108-ПА-158, разрешающее обществу сбор исходных данных и разработку проекта планировки части территории для строительства на земельном участке, не занятом принадлежащим обществу строением, супермаркета вместо ранее запланированного городом Дубна Московской области строительства 25-ти этажного дома.

Определение ВС РФ от 06.03.17 по делу № А40-100700/2015

Оспаривание отказа в реализации преимущественного права на выкуп объекта недвижимости. Включение спорного имущества в перечень имущества не подлежащего отчуждению, как злоупотребление правом.

Арендуемое Предпринимателем помещение включено в перечень муниципального имущества, не подлежащего отчуждению в частную собственность и предназначенное для использования только в целях предоставления во владение и пользование на долгосрочной основе субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, утвержденный решением Совета от 15.11.2012 № 4/9, то есть после опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ и спустя более трех лет после подачи Предпринимателем 02.06.2009 заявления на выкуп.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, апелляционный суд обоснованно квалифицировал включение спорного здания в указанный перечень как воспрепятствование Предпринимателю в реализации предоставленного ему Законом преимущественного права на выкуп арендуемого имущества, что является злоупотреблением правом и запрещено пунктом 1 статьи 10 ГК РФ. На этом основании апелляционный суд правомерно признал право Предпринимателя на выкуп, несмотря на наличие решения Совета от 15.11.2012 № 4/9.

Передача спорного имущества в хозяйственное ведение, как злоупотребление правом.

Ссылка Администрации на то, что Предприниматель на дату включения испрашиваемого здания в названный перечень потерял интерес в приобретении спорного здания в собственность в порядке Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, а имел намерение продлить арендные отношения, оценена апелляционным судом на основании

исследования представленных в материалы дела доказательств и обоснованно отклонена, как несостоятельная.

В судебном заседании судебной коллегии представителями истца подтверждена воля Предпринимателя на выкуп спорного здания по правилам Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Оценив факт закрепления Администрацией здания на праве хозяйственного ведения за Предприятием и указав, что постановление Администрации от 05.02.2016, заявление о государственной регистрации права хозяйственного ведения и регистрация права 05.04.2016 осуществлены после обращения Предпринимателя с заявлением о реализации им преимущественного права на выкуп арендуемого здания (02.06.2009, повторно 25.12.2015), а также после обращения его в арбитражный суд об оспаривании упомянутого отказа Администрации в удовлетворении заявления, апелляционный суд также пришел к обоснованному выводу о наличии в данных действиях Администрации злоупотребления правом, поскольку передача Предприятию арендуемого здания осуществлена исключительно с целью воспрепятствовать Предпринимателю в выкупе спорного объекта в собственность (статья 10 ГК РФ). При установлении факта злоупотребления правом передача здания Предприятию не является основанием для отказа истцу в реализации установленного законом права.

Оценка отказа истца от заключения договора к-п.

Судами первой и апелляционной инстанции не были установлены факты принятия решения об условиях приватизации, направления истцу проекта договора купли-продажи или предложения о заключении договора,

Предприниматель не отказывался от заключения договора-купли продажи. Суд апелляционной инстанции верно указал, что отказ истца от приобретения арендованного имущества по цене, указанной в отчете об оценке по состоянию на 31.07.2009, сам по себе не свидетельствует об отказе

Предпринимателя от реализации указанного права в порядке Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ. При этом судом установлено, что Администрация не возражала против повторной оценки здания без учета пристройки и не направила истцу предложение или проект договора с ценой выкупа, указанной в отчете об оценке по состоянию на 31.07.2009, поэтому в данных обстоятельствах у истца не было оснований для обращения в суд с целью оспаривания величины оценки выкупаемого имущества в соответствии с пунктом 4.1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суд апелляционной инстанции сделал обоснованный вывод о том, что переписка Администрации и Предпринимателя, неоднократные обращения Карнауховой Т.А. за выкупом с 2009 года, письма 2011 и 2013 годов, повторное обращение от 25.12.2015 свидетельствуют о наличии и сохранении интереса заявителя о выкупе спорного здания в собственность.

Таким образом, у суда округа не имелось оснований для вывода о том, что Предприниматель отказался от заключения договора купли-продажи, а следовательно, и для вывода об утрате права на выкуп по пункту 1 части 9 статьи 4 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ.

Определение ВС РФ от 28.02.17 по делу № А41-7060/2016

При приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме становится собственником всего земельного участка.

Вывод судов о том, что для приобретения права на земельный участок лицо, ставшее собственником всех помещений в здании (многоквартирном доме), должно преобразовать все помещения и общее имущество в единый объект, не основан на положениях законодательства, которым не предусмотрена также и возможность государственной регистрации права собственности на такой объект как многоквартирный дом. В соответствии с разъяснениями, содержащимися в абзаце 3 пункта 8 постановления Пленума № 64, указанные действия являются правом, а не обязанностью лица. К тому же на момент обращения Общества в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации спорный многоквартирный дом был уничтожен, что подтверждается актом обследования, и избрание правового режима здания как единого объекта в целях последующей регистрации стало невозможным.

Такого основания для прекращения права собственности на земельный участок как гибель (уничтожение) здания, расположенного на земельном участке, названная норма не содержит.

Многоквартирный дом и земельный участок, на котором этот дом расположен, - это разные объекты и гибель (уничтожение) дома не ведет к прекращению права частной собственности на земельный участок, возникшей до сноса (уничтожения) дома.

В том случае, если спорный земельный участок был сформирован под указанным многоквартирным домом, поставлен на кадастровый учет и по правилам статьи 16 Закона № 189-ФЗ перешел в общую долевую собственность собственников помещений в этом доме, то после сноса данного дома Общество, за которым было зарегистрировано право собственности на все расположенные в этом доме квартиры, а следовательно, и на все доли (8/8) в праве общей долевой собственности на общее имущество, в силу части 6 статьи 36 ЖК РФ сохранило (не утратило) право собственности на земельный участок под домом.

Иное бы означало незаконное изъятие имущества (земельного участка) из собственности Общества.

Предмет доказывания.

Вместе с тем в материалы дела не представлен кадастровый паспорт спорного земельного участка и суды не исследовали вопросы о том, когда был сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок, в отношении которого Общество просит зарегистрировать его право собственности, в том числе был ли он сформирован под ранее существовавшим многоквартирным домом с учетом территории, необходимой для его обслуживания и эксплуатации, а также в чем заключаются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, на которые сослалось

Согласно пояснениям представителя Общества в судебном заседании заявитель на спорном участке ведет строительство нового многоквартирного дома с привлечением в порядке ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ)

денежных средств граждан -участников долевого строительства и на основании договоров долевого участия и в силу названного Закона зарегистрировано обременение участка в виде ипотеки.

Следует отметить, что само по себе наличие такого обременения не может являться препятствием для государственной регистрации права собственности Общества на земельный участок, входивший в состав общего имущества собственников помещений (квартир), выкупленных им в многоквартирном доме, в случае, если сведения о таком участке на момент рассмотрения спора имеются в государственном реестре прав на недвижимость.

При этом после передачи Обществом (застройщиком) квартир во вновь построенном многоквартирном доме в силу статьи 552 ГК РФ, статьи 35 ЗК РФ, статьи 16 Закона № 214-ФЗ при государственной регистрации первого права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства - помещения (квартиры) в таком многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, принадлежащем застройщику, к участнику долевого строительства переходит доля в праве собственности на земельный участок.

Определение ВС РФ от 24.01.17 по делу № А40-78400/2015

Оспаривание отказа в образовании земельного участка путем изменения границ земельного участка, его площади и целевого назначения.

Предпринимателю на праве собственности принадлежит объект права – магазин, назначение нежилое, судам при рассмотрении настоящего дела следовало установить, с каким юридическим интересом связано обращение предпринимателя Нестерец С.А. в Администрацию о принятии решения об образовании земельного участка.

В заявлении об оспаривании отказа от 09.03.2016 № 2218-ДИЗО/16, при рассмотрении настоящего дела заявитель указывал, что обращение в Администрацию вызвано наличием в собственности вышеупомянутого объекта недвижимости, в целях приведения земельного участка в соответствие с Проектом межевания, способ образования земельного участка путем выдела доли земельного участка он не указывал.

Таким образом, учитывая вышеназванные обстоятельства и приведённое правовое регулирование, судам необходимо было оценить, в рамках какой процедуры имело место обращение предпринимателя в уполномоченный орган, а также рассмотрено ли это обращение надлежащим образом и по существу.

Постановление АС ВСО от 08.02.17 по делу № А58-2171/2016

Оспаривание отказа в реализации преимущественного права на выкуп нежилого помещения.

Действия Комитета по не рассмотрению заявления о приватизации и дальнейшей передачи нежилого помещения в оперативное управление учреждению без его фактического изъятия из владения и пользования предпринимателя – злоупотребление правом.

Судами установлено и из материалов дела следует, что преимущественное право предпринимателя на приватизацию арендуемого имущества имелось на дату вступления в силу ФЗ № 159-ФЗ; на момент каждого из своих обращений в Комитет предприниматель соответствовал требованиям статьи 3 данного закона; первоначальное обращение

предпринимателя 08.12.2009 в Комитет с просьбой рассмотреть вопрос по приобретению в собственность арендуемого помещения в установленном указанным законом порядке не было рассмотрено.

В то же время, право оперативного управления учреждения на арендуемое предпринимателем нежилое помещение зарегистрировано, следовательно, возникло как вещное право 14.03.2011, то есть после вступления в законную силу ФЗ № 159-ФЗ. Закрепление спорного имущества на праве оперативного управления за учреждением произведено без его фактического изъятия из владения и пользования предпринимателя, который, начиная с 19.06.2006, непрерывно являлся арендатором нежилого помещения, независимо от смены арендодателя.

При изложенных выше установленных в ходе судебного разбирательства обстоятельствах суд первой инстанции пришел к правильному выводу о совершении Комитетом действий, направленных на воспрепятствование предпринимателю в реализации имеющегося у него преимущественного права на выкуп арендуемого им помещения.

Ссылка суда апелляционной инстанции на пункт 2 статьи 102 ФЗ 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» также признается судом кассационной инстанции несостоятельной, не имеющей отношения к данному спору.

Арендуемое предпринимателем нежилое помещение представляет собой часть гаражного помещения и не попадает в категорию объектов, указанных в вышеприведенной норме.

Более того, суд кассационной инстанции учитывает, что указанный закон принят значительно позже возникновения у предпринимателя преимущественного права на приватизацию арендуемого имущества и первоначального обращения в Комитет с заявлением о его реализации.

Постановление АС ВСО от 30.03.17 по делу №А78-8522/2016

Оспаривание отказа в предоставлении помещения в аренду на новый срок.

Суд округа полагает ошибочным данное судами толкование пункта 1 части 10 статьи 17.1 Закона о защите конкуренции, в соответствии с которым решение арендодателя об ином порядке пользования имуществом может быть принято в устной форме. Такой подход позволял бы недобросовестным арендодателям фактически немотивированно, в отсутствие надлежащих доказательств отказывать арендаторам в реализации права, предусмотренного частью 9 статьи 17.1 названного Закона. По сути, это приводило бы к ситуации, при которой надлежащим образом исполнившие свои обязанности арендаторы лишались бы установленных законом гарантий, что не соответствует закрепленным в статье 1 целям принятия Закона о защите конкуренции.

Оценка намерения администрации передать спорный объект иному лицу.

Более того, из содержания письма № 529/УМИ от 10.02.2016, а также отзыва администрации на исковое заявление № 1336 от 18.04.2016 (т.1, л.д. 113-116) не представляется возможным определенно установить, кому именно – муниципальному бюджетному учреждению «Централизованная бухгалтерия города Тулуна» или Комитету социальной политики – будут предоставлены спорные помещения.

Исходя из вышеизложенного, поскольку судами не дана оценка соблюдения администрацией порядка принятия решения, предусматривающего иной порядок

распоряжения спорными нежилыми помещениями, в материалах дела отсутствуют доказательства, свидетельствующие о действительном намерении администрации использовать помещения в указанных в письме № 529/УМИ от 10.02.2016 целях, вывод судов об обоснованности отказа администрации в заключении договоров аренды нежилых помещений следует признать преждевременным.

Постановление АС ВСО от 10.03.17 по делу №А19-2772/2016

Должник (банкрот) - сельскохозяйственное предприятие, вправе требовать переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды.

С учетом приведенных норм гражданского и земельного законодательства, а также Закона о банкротстве в целях продажи сельскохозяйственного государственного предприятия-банкрота как имущественного комплекса по правилам статьи 179 Закона о банкротстве право постоянного бессрочного пользования такого государственного предприятия на земельные участки, в том числе из земель сельскохозяйственного назначения, входящие в состав имущественного комплекса, в том числе занятые объектами недвижимости, закрепленными за должником на праве хозяйственного ведения, может быть переоформлено на право аренды при наличии решения собрания кредиторов должника. При продаже имущественного комплекса должника на торгах право аренды на такие участки перейдет к покупателю.

Между тем суды, отказывая в удовлетворении заявления Предприятия и сославшись только на то, что Предприятие является банкротом и на невозможность в силу это сохранения целевого использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, не учли указанных положений специального законодательства о банкротстве, согласно которому преимущественным правом покупки имущества (имущественного комплекса) должника – сельскохозяйственной организации являются лица, занимающиеся производством или производством и переработкой сельскохозяйственной продукции (пункт 2 статьи 179 Закона о банкротстве).

Предмет доказывания.

Суды не исследовали вопрос о том, осуществляется ли процедура банкротства Предприятия по правилам, предусмотренным § 3 главы IX Закона о банкротстве, возможна ли продажа Предприятия, находящегося в банкротстве с 2007 года, как единого имущественного комплекса в соответствии с положениями статьи 179 указанного Закона, являются ли спорные участки частью такого комплекса.

Определение ВС РФ от 13.06.17 по делу № А40-8068/2016

Доказывание фактического использования спорного з/у как территории общего пользования в общественных интересах. Принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки.

Между тем, исходя из системного толкования положений части 3 статьи 9, частей 9, 10 статьи 31, пункта 1 части 2 статьи 33, пункта 2 части 1 статьи 34, части 15 статьи 35 Градостроительного кодекса следует, что указанным законом установлен принцип первичности генерального плана перед правилами землепользования и застройки, как основополагающего документа территориального планирования, определяющего

стратегию градостроительного развития территорий и содержащего долгосрочные ориентиры их развития. Несоответствие правил землепользования и застройки муниципального образования генеральному плану, является основанием для рассмотрения вопроса о приведении их в соответствие с указанным документом территориального планирования. (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 06.04.2017 № 32-АПГ-17-1).

Генплан, определяя назначение территорий исходя из планов развития территории города в целом, может не соответствовать ее фактическому использованию, допуская потенциальное изменение назначения территории, поскольку генеральные планы определяют стратегию его развития и условия формирования среды жизнедеятельности (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 22.05.2017 № 56-АПГ17-7).

Исходя из изложенного, выводы судов о недоказанности отнесения спорного земельного участка к территории общего пользования со ссылкой как на Временные правила землепользования и застройки города Твери (в редакции от 09.06.2016), так и на его фактическое неиспользование по указанному назначению, нельзя признать обоснованными, соответствующими приведенным выше нормам права.

Проверка границ территории общего пользования.

Однако наличие красных линий с целью установления границ территории общего пользования, планируемой под размещение сквера (бульвара, парка) в соответствии с Генпланом в границах спорного земельного участка, а также наличие утвержденной документации по планировке территории (проект планировки, проект межевания) суды не проверяли, соответствующих выводов в судебных актах не содержится.

При указанных обстоятельствах и изложенных доводах администрации, судам следовало также проверить, отвечает ли земельный участок, испрашиваемый обществом в целях выкупа, требованиям к земельному участку, необходимому для эксплуатации объекта недвижимости, принадлежащего обществу, в том числе в отношении площади такого участка (ст. 39.20 Земельного кодекса, определение Верховного Суда РФ от 06.03.2017 № 305-КГ16-16409). В том случае, если будет установлено, что испрашиваемый участок всем требованиям не отвечает, необходимо установить, возможно ли образование земельного участка в иных границах и иной площади с соблюдением требований к образуемым или измененным земельным участкам, установленных градостроительным и земельным законодательством, в отношении которого обществом может быть реализовано его право, предусмотренное статьей 39.20 Земельного кодекса.

Определение ВС РФ от 13.06.17 по делу № А66-4671/2015,

Может ли быть установлен сервитут в отсутствие участка, в пользу которого он устанавливается (дело о парковке)? Дело передано на рассмотрение в ЭК ВС РФ.

Доводы жалобы.

Однако в документах, поступивших в Департамент с заявлением об установлении сервитута, не были представлены доказательства, подтверждающие право собственности Общества на какой-либо объект недвижимости (земельный участок, иной объект), в целях эксплуатации которого необходимо установить частный сервитут.

Таким образом, основания для установления сервитута в отношении земельного участка, предусмотренные пунктом 4 статьи 25 Закона № 257-ФЗ отсутствовали, в связи с чем оспариваемый отказ Департамента является законным и обоснованным.

Дело назначено на 13.07.17 по делу № А46-14355/2015