

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 23 декабря 2009 г. по делу N А65-15941/2009

Резолютивная часть постановления объявлена 16 декабря 2009 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 23 декабря 2009 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Засыпкиной Т.С.,

судей Рогалевой Е.М., Марчик Н.Ю.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Кремневой А.А.,

с участием:

от заявителя - извещен, не явился;

от Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан - извещен, не явился;

от третьего лица - извещен, не явился,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда дело по апелляционным жалобам общества с ограниченной ответственностью "Кузкэй", г. Набережные Челны, Республика Татарстан,

Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан, г. Набережные Челны, Республика Татарстан,

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 15 октября 2009 г.

по делу N А65-15941/2009 (судья Кочемасова Л.А.),

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Кузкэй", г. Набережные Челны, Республика Татарстан,

к Управлению Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан, г. Казань,

третье лицо - Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан, г. Набережные Челны, Республика Татарстан,

о признании незаконным решения, обязанности совершить определенные действия,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Кузкэй" (далее - заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением, с учетом уточнения, к Управлению Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан (далее - регистрирующий орган) о признании незаконным решения (сообщения) регистрирующего органа от 22 июня 2009 г. N 30/031/2009-052 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, в районе пересечения автодороги N 1 и пр. Автозаводский, кадастровый номер 16:52:100102:12, по договору мены земельных участков от 26 марта 2009 г. N 2-М и обязанности зарегистрировать переход права собственности и право собственности на указанный участок.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15 октября 2009 г. в удовлетворении заявленных требований отказано.

При принятии судебного акта суд первой инстанции исходил из того, что заявитель не предоставил документов, подтверждающих предоставление ему участка в порядке, предусмотренном ст. 30 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Земельное законодательство не предусматривает возможности приобретения земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или собственность на который не разграничена, и предназначенного для **строительства**, в собственность по договору мены. В отношении иных земельных участков договор мены не противоречит земельному законодательству.

Не согласившись с выводами суда, заявитель подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В апелляционной жалобе указывает, что постановление Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны от 02 марта 2009 г. N 861 "О мене земельного участка" никем не оспорено и не отменено, и поэтому оно до настоящего момента имеет юридическую силу.

В соответствии со ст. 52 ЗК РФ отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных ст. 27 настоящего Кодекса ограничений оборотоспособности земельных участков. В данном случае таких ограничений нет.

В земельном законодательстве нет запрета на обмен с земельными участками в зависимости от назначения земельных участков.

Пунктом 1 ст. 63 ЗК РФ прямо предусмотрена возможность передачи земельного участка в собственность лицу взамен изымаемого участка, находящегося у него в собственности.

Третье лицо - Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан также подало апелляционную жалобу, в которой просит решение суда отменить, требования заявителя удовлетворить.

В апелляционной жалобе указывает, что согласно п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

Судом не учтено, что договор мены земельных участков N 1 и N 2 был заключен в соответствии со ст. 52 ЗК РФ.

В судебное заседание представители лиц, участвующих в деле, не явились, о дне и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

В соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) рассмотрение дела проводится в отсутствие их представителей.

Проверив материалы дела, оценив в совокупности имеющиеся в деле доказательства, суд апелляционной инстанции считает решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а апелляционные жалобы - не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 02 марта 2009 г. Исполнительным комитетом муниципального образования г. Набережные Челны принято постановление N 861 "О мене земельного участка", согласно которому исполнительный орган постановил осуществить мену земельного участка с кадастровым номером 16:52:020404:67, площадью 2 472 кв. м, находящегося в собственности Общества и расположенного в районе бассейна "Дельфин", на земельный участок, площадью 5 000 кв. м, с кадастровым номером 16:52:100102:12, из земель населенных пунктов в районе пересечения автодороги N 1 и проспекта Автозаводский, с видом разрешенного использования под автозаправочный комплекс с автомойкой, на условиях равнозначности обмениваемых участков (т. 1 л.д. 16).

На основании данного постановления Исполнительный комитет муниципального образования г. Набережные Челны Республики Татарстан и Общество заключили договор мены земельных участков от 26 марта 2009 г. N 2-М, произведена передача участков в соответствии с передаточным актом от 26 марта 2009 г. (т. 1 л.д. 11 - 14).

31 марта 2009 г. заявитель и третье лицо обратились в регистрирующий орган с заявлениями о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на земельные участки с кадастровым номером 16:52:100102:12 и 16:52:020404:67, соответственно.

По заявлению третьего лица от 07 апреля 2009 г. государственная регистрация была приостановлена на три месяца в связи с необходимостью предоставления дополнительных документов.

Сообщением от 22 июня 2009 г. N 30/031/2009-052 регистрирующий орган отказал заявителю в государственной регистрации перехода права собственности и права собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:52:100102:12 (т. 1 л.д. 19 - 20).

Основанием для отказа в государственной регистрации послужило то обстоятельство, что поскольку собственность на участок не разграничена, но является государственной собственностью и предназначен для *строительства*, то заявитель должен был представить документы, подтверждающие предусмотренную Земельным кодексом Российской Федерации процедуру предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, для строительства (ст. ст. 28, 30, 38.1, 52 ЗК РФ).

Не согласившись с отказом регистрирующего органа, заявитель обратился в арбитражный суд с

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

настоящими требованиями.

При принятии судебного акта об отказе в удовлетворении заявленных требований суд первой инстанции правомерно исходил из следующего.

В силу п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, распоряжение земельными участками должно производиться с учетом особенностей, установленных земельным законодательством и, в частности, ЗК РФ.

Так, порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, регулируется ст. 30 ЗК РФ. Статьей 34 ЗК РФ установлен порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.

Согласно п. 10 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (в редакции, действовавшей на момент принятия постановления от 02 марта 2009 г.) отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

В соответствии с п. 2 ст. 7 ЗК РФ земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно постановлению Исполнительного комитета муниципального образования г. Набережные Челны от 02 марта 2009 г. N 861 "О мене земельного участка" земельный участок с кадастровым номером 16:52:100102:12, площадью 5 000 кв. м, находящийся в районе пересечения автодороги N 1 и проспекта Автозаводский, имеет вид разрешенного использования под автозаправочный комплекс с автомойкой. Таким образом, земельный участок предназначен для строительства объекта недвижимости, представляющего из себя в силу положений ст. 3 Федерального закона от 08 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" объект дорожного сервиса.

В соответствии с п. 4 ст. 26 Федерального закона от 08 ноября 2007 г. N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги, предназначенные для размещения объектов дорожного сервиса, могут предоставляться гражданам или юридическим лицам для размещения таких объектов.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что действующее

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

законодательство предусматривает право исполнительных органов муниципального образования на предоставление земельных участков для строительства объектов дорожного сервиса с соблюдением требований Федерального закона от 08 ноября 2007 г. N 257-ФЗ, в том числе из земельных участков, находящихся в государственной собственности, и из земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Однако, как уже отмечено выше, в ст. 30 ЗК РФ установлен порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, который не предусматривает исключений в его соблюдении для земель, государственная собственность по которым не разграничена либо при предоставлении в собственность земельных участков путем мены.

Так, согласно п. 1 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: без предварительного согласования или с предварительным согласованием мест размещения объектов. Пунктом 2 указанной статьи предусмотрено, что предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со ст. 38 ЗК РФ.

На основании изложенного суд первой инстанции правильно указал в решении, что земельный участок имеет функциональное назначение - для строительства объекта недвижимости без предварительного согласования места размещения объекта и, соответственно, заявитель вправе был получить его в собственность исключительно на торгах (конкурсе, аукционе), поскольку Земельный кодекс Российской Федерации не предусматривает иной возможности предоставления и получения такого рода участков в собственность.

Ссылка подателей жалоб на то, что договор мены был заключен на основании ст. 52 ЗК РФ, арбитражный апелляционный суд не принимает во внимание, исходя из следующего.

Согласно ст. 52 ЗК РФ отчуждение земельного участка его собственником другим лицам осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством, с учетом предусмотренных ст. 27 настоящего Кодекса ограничений оборотоспособности земельных участков.

Как было отмечено выше, третье лицо передало в собственность заявителя земельный участок, государственная собственность на который не разграничена. То есть третье лицо не являлось собственником переданного заявителю земельного участка.

Таким образом, земельный участок, собственность на который не разграничена и предназначенный для строительства, не может быть передан в собственность заявителя по договору мены.

Арбитражный апелляционный суд также не принимает ссылку заявителя на п. 1 ст. 63 ЗК РФ, т.к. в указанной норме законодательства предоставление лицу равноценного земельного участка осуществляется в случае, если у этого лица изымается принадлежащий ему участок для государственных или муниципальных нужд.

При указанных обстоятельствах суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу о том, что земельное законодательство не предусматривает возможности приобретения в собственность по договору мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или собственность на который не разграничена, и предназначенного для строительства.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

С учетом изложенного оснований для отмены или изменения решения суда не имеется.

Доводы, приведенные подателями жалоб в апелляционных жалобах, основаны на ошибочном толковании закона и не опровергают обстоятельств, установленных судом первой инстанции при рассмотрении настоящего дела, и, соответственно, не влияют на законность принятого судом решения.

С позиции изложенных обстоятельств суд апелляционной инстанции считает, что суд первой инстанции полно и всесторонне исследовал представленные доказательства, установил все имеющие значение для дела обстоятельства, сделав правильные выводы по существу требований заявителя, а потому решение арбитражного суда первой инстанции следует оставить без изменения, а апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Расходы по государственной пошлине распределяются между лицами, участвующими в деле, в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Учитывая, что при подаче апелляционной жалобы в соответствии с п. 12 ч. 1 ст. 333.21 НК РФ государственная пошлина уплачивается в размере 1 000 руб., а податель апелляционной жалобы - общество с ограниченной ответственностью "Кузкэй" уплатило государственную пошлину в сумме 2 000 руб. по платежному поручению от 26 октября 2009 г. № 635, то согласно ст. 333.40 НК РФ излишне уплаченная государственная пошлина в размере 1 000 руб. подлежит возврату обществу с ограниченной ответственностью "Кузкэй" из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 15 октября 2009 г. по делу № А65-15941/2009 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью "Кузкэй", г. Набережные Челны, Республика Татарстан, из федерального бюджета государственную пошлину в размере 1 000 руб.

Справку на возврат государственной пошлины выдать.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

Т.С.ЗАСЫПКИНА

Судьи

Е.М.РОГАЛЕВА

