Документ предоставлен КонсультантПлюс

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 3 февраля 2017 г. N Ф06-17187/2016

Дело N А57-5299/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 01 февраля 2017 года.

Полный текст постановления изготовлен 03 февраля 2017 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Ананьева Р.В.,

судей Карповой В.А., Муравьева С.Ю.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием системы видео-конференц-связи помощником судьи Кузнецовым К.М.,

при участии в судебном заседании с использованием системы видео-конференц-связи присутствующих в Арбитражном суде Саратовской области:

представителя заявителя - Масловой С.В. (доверенность от 26.01.2017 N 200),

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле - извещены надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу публичного акционерного общества "Т Плюс"

на решение Арбитражного суда Саратовской области от 28.06.2016 (судья Калинина А.В.) и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2016 (председательствующий судья Смирников А.В., судьи Кузьмичев С.А., Цуцкова М.Г.)

по делу N А57-5299/2015

по заявлению публичного акционерного общества "Т Плюс" (ОГРН 1056315070350, ИНН 6315376946), Московская область, Красногорский район, заинтересованные лица: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области, г. Саратов, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, г. Москва, о признании незаконным отказа в предоставлении в собственность земельного участка,

установил:

открытое акционерное общество "Волжская территориальная генерирующая компания", переименованное в публичное акционерное общество "Т Плюс" (далее - ПАО "Т-Плюс", общество, заявитель), обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании незаконным отказа Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Саратовской области (далее - ТУ Росимущества в Саратовской области) от 30.12.2014 N 02-10977 в предоставлении в собственность обществу земельного участка с кадастровым номером 64:48:020436:66, расположенного по адресу: г. Саратов, ул. имени Орджоникидзе Г.К., д. 1; понуждении ТУ Росимущества в Саратовской области направить проект

договора купли-продажи вышеуказанного земельного участка с определением цены в размере 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

КонсультантПлюс: примечание.
Текст документа приведен в соответствии с оригиналом. Вероятно, имеется в виду постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда по данному делу от 04.10.2016, а не Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 28.06.2016, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2016, в удовлетворении заявленных требований отказано.

ПАО "Т-Плюс", не согласившись с принятыми судебными актами, обратилось в Арбитражный суд Поволжского округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые судебные акты отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Заявитель кассационной жалобы указал на неправильное применение судами первой и апелляционной инстанций норм материального права, а также несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела.

Представитель ПАО "Т-Плюс", явившийся в судебное заседание, доводы, изложенные в кассационной жалобе, поддержал.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного разбирательства уведомлены, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, что в силу статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием к рассмотрению кассационной жалобы.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, не нашла оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Как следует из материалов дела и установлено судами, ПАО "Т-Плюс" на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Саратов, 1-й проезд им. В.М.Азина, д. 14: нежилое здание площадью 827,4 кв. м, Литера А; нежилое здание площадью 447,7 кв. м, Литера Б; нежилое здание площадью 339,3 кв. м, Литера В; нежилое здание площадью 682,5 кв. м, Литера Г; нежилое здание площадью 699,2 кв. м, Литера Д; нежилое здание с навесом площадью 979,3 кв. м, Литера Е; нежилое помещение площадью 20,1 кв. м, Литера Ж; нежилое помещение площадью 50,4 кв. м, Литера И; нежилое помещение площадью 520,4 кв. м, Литера КК1К2; сооружение - сети канализации протяженностью 89,4 пог. м, Литера М; сооружение - водовод протяженностью 65,5 пог. м, Литера С; сооружение - противопожарный водовод протяженностью 471 пог. м, Литера У; сооружение - теплотрасса протяженностью 398 пог. м, Литера Т; сооружение - подкрановые пути 9 152 кв. м, Литера Р; сооружение - выгребная яма с площадкой 68,4 кв. м, Литера Ю; сооружение - электрические сети протяженностью 1 980,6 м, Литера Э; нежилое здание площадью 10,4 кв. м, Литера Л; служебная постройка - подъездные железнодорожные пути протяженностью 1050,5 м, Литера П; сооружение - автодорога площадью 3424 кв. м, Литера ав; сооружение - площадка площадью 7 654 кв. м, Литера п; сооружение - ограждение протяженностью 2565 м, Литера о; сооружения - ворота общей площадью 91,6 кв. м, Литера в, в1,в2,в3,в4, о чем 01.11.2005 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны записи регистрации.

Данные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке площадью

37889 кв. м с кадастровым номером 64:48:020436:66, который был предоставлен обществу в аренду сроком на 49 лет по договору аренды земельного участка в составе единого землепользования, находящегося в федеральной собственности от 06.07.2009 N 976, заключенному с ТУ Росимущества в Саратовской области.

Договор аренды земельного участка от 06.07.2009 N 976 зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем 07.12.2009 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

ПАО "Т-Плюс" на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации обратилось в ТУ Росимущества в Саратовской области с заявлением от 21.11.2011 о предоставлении в собственность земельного участка площадью 37889 кв. м с кадастровым номером 64:48:020436:66.

ТУ Росимущества в Саратовской области письмом от 30.12.2014 N 02-10977 сообщило заявителю о невозможности представления в собственность испрашиваемого земельного участка, поскольку на нем расположен объект недвижимого имущества, на который обществом не представлены правоустанавливающие документы.

ПАО "Т-Плюс", полагая, что отказ ТУ Росимущества в Саратовской области является незаконным, нарушает права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, в совокупности оценив доказательства, имеющиеся в материалах дела, в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что обществу на праве собственности принадлежат объекты недвижимого имущества, расположенные на испрашиваемом земельном участке, руководствуясь статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений, пришли к обоснованному выводу о том, что заявитель имеет исключительное право на приобретение в собственность земельного участка, на котором расположены данные объекты недвижимости и необходимые для его эксплуатации.

Поскольку ПАО "Т-Плюс" в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представило доказательств, подтверждающих, что для размещения и эксплуатации, принадлежащих ему объектов недвижимости, необходим земельный участок испрашиваемой площадью, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу, что оспариваемый отказ не противоречит требованиям законодательства, действовавшего на момент возникновения спорных правоотношений, в связи с чем отказали в удовлетворении заявленных требований.

Кроме того, судами установлено, что к заявлению о предоставлении спорного земельного участка в собственность не были приложены все документы, предусмотренные Перечнем документов, необходимых для приобретения прав на земельный участок, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 N 475, а именно не представлены правоустанавливающие документы, подтверждающие право собственности на один объект недвижимости ориентировочной площадью 10 кв. м, который расположен на земельном участке с кадастровым номером 64:48:020436:66, что также является основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Довод кассационной жалобы о том, что ТУ Росимущества в Саратовской области не представило доказательств, подтверждающих, что на испрашиваемом земельном участке находится строение ориентировочной площадью 10 кв. м, не может быть принят судебной коллегией во внимание.

Пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей

на момент принятия оспариваемого решения, предусмотрено, что 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.

В случае, если здания (помещения в них), находящиеся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, федеральными законами, учетом долей в праве собственности на здание (пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Аналогичные нормы изложены в пунктах 1 и 2 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей с 01.03.2015.

При этом 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 (пункт 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства").

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 N 4275/11, от 02.10.2012 N 5361/12 статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, лицу, не являющемуся собственником этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости.

Как следует из материалов дела, ведущим специалистом-экспертом отдела земельных отношений ТУ Росимущества в Саратовской области Кулахметовой Г.С. и старшим специалистом 3 разряда юридического отдела ТУ Росимущества в Саратовской области Вяхиревым В.С. проведена проверка фактического и целевого использования земельных участков, в том числе земельного участка площадью 37 889 кв. м с кадастровым номером 64:48:020436:66, в ходе которого было установлено, что на данном земельном участке находится объект недвижимости с ориентировочной площадью 10 кв. м, без правоустанавливающих документов, в связи с чем обществу поручено осуществить снос и демонтаж самовольных построек и сооружений и предоставить в ТУ Росимущества в Саратовской области информацию по устранению нарушений, о чем составлен акт проверки земельных участков от 16.07.2012.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ПАО "Т-Плюс" не представлено доказательств об отсутствии на испрашиваемом земельном участке вышеуказанного объекта недвижимости.

Таким образом, суды пришли к правильному выводу о том, предоставление в собственность ПАО "Т-Плюс" спорного земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, не принадлежащий заявителю, противоречило бы положениям статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент принятия оспариваемого отказа.

Довод заявителя кассационной жалобы о том, что спорный земельный участок был сформирован с учетом фактического землепользования для эксплуатации объектов недвижимости, испрашиваемый земельный участок указанной площадью находится в аренде у общества, и площадь земельного участка в размере 37 889 кв. м необходима для размещения и

эксплуатации объектов недвижимости, принадлежащих заявителю, судебной коллегией отклоняется.

Как правильно указали суды, 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.

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 в редакции, действующей до 01.03.2015, 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 было 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.

Размер испрашиваемого 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 испрашиваемого земельного участка должен быть экономически обоснованным в соответствии с нормами 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 N 13535/10 и от 27.01.2009 N 12202/07).

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 01.03.2011 N 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.

Общая площадь спорного земельного участка составляет 37 889 кв. м, что более чем в 8 раз превышает площадь расположенных на нем объектов недвижимости.

При этом формирование и постановка на кадастровый учет земельного участка площадью 37 889 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 N 13535/10.

ПАО "Т-Плюс" не представлено доказательств, подтверждающих, что для размещения и эксплуатации, принадлежащих ему объектов недвижимости, необходим земельный участок испрашиваемой площадью.

Ссылка заявителя кассационной жалобы, что принадлежащие обществу объекты недвижимости, расположенные на спорном земельном участке, представляют собой единую неделимую вещь - ТЭЦ, что не было учтено судами первой и апелляционной инстанций, несостоятельна.

В силу статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 39 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" недвижимой вещью, участвующей в обороте как один объект, может являться единый недвижимый комплекс. Согласно статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве такого комплекса выступает совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Как указывалось выше, за ПАО "Т-Плюс" зарегистрировано право собственности на самостоятельные объекты недвижимости, а не совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь, в связи с чем такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом.

Таким образом, следует признать правильными выводы судов первой и апелляционной инстанций о несоразмерности площади испрашиваемого земельного участка площади расположенных на нем объектов недвижимости, принадлежащих обществу.

При этом заявитель кассационной жалобы не учитывает, что в соответствии с положениями

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оценка доказательств по делу является прерогативой судов первой и апелляционной инстанций и ее изменение в силу положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

При таких обстоятельствах судебная коллегия считает, что суды первой и апелляционной инстанций пришли к правильному выводу о том, что требования ПАО "Т-Плюс" необоснованны и не подлежат удовлетворению.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией, но в соответствии со статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов, не подтверждены надлежащими доказательствами и направлены на переоценку доказательств, что не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

Поскольку нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются основанием к отмене или изменению обжалуемых судебных актов, не установлено, коллегия считает необходимым решение Арбитражного суда Саратовской области от 28.06.2016 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2016 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 28.06.2016 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2016 по делу N А57-5299/2015 оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке и сроки установленные законом.

Председательствующий судья
Р.В.АНАНЬЕВ

Судьи
В.А.КАРПОВА
С.Ю.МУРАВЬЕВ