

## Обобщение

**судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением земельного законодательства (в том числе споры об установлении сервитута на земельные участки и об изменении вида разрешенного использования земельного участка).**

В соответствии с п.12 Плана работы Отдела обобщения судебной практики на второе полугодие 2016 года проведено изучение судебной практики рассмотрения споров, связанных с применением земельного законодательства, с 01.01.2014 по 30.06.2016.

Согласно статистическим отчетам, за 2014 год рассмотрено 279 дел, связанных с применением земельного законодательства (удовлетворены требования по 210 делам), в 2015 году рассмотрено 308 дел (удовлетворены требования по 201 делу), за 1 полугодие 2016 год рассмотрено 291 дело указанной категории (удовлетворены требования по 221 делу).

Необходимо отметить, что дела указанной категории рассматривает как гражданская, так и административная коллегия суда. При этом наибольшее число споров связано с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей, прежде всего договоров аренды. Так, например, в 1 полугодии 2016 года из 275 споров, связанных с нарушением обязательств по сделкам с землей, рассмотрено 271 спор, связанный с договором аренды.

За рассматриваемый период 14 судебных актов Арбитражного суда Томской области по земельным спорам были отменены судами вышестоящих инстанций.

Судебные акты по спорам об установлении сервитута на земельные участки и об изменении вида разрешенного использования земельного участка за рассматриваемый период не подлежали отмене.

**1. Возврат земельного участка, на котором расположен объект, принадлежащий ответчику на праве собственности, не соответствует требованиям действующего законодательства<sup>1</sup>.**

Департамент экономического развития и управления муниципальной собственностью г.Томска обратился в суд с иском к ООО «Р» о взыскании задолженности по пени и возврате арендованного земельного участка.

Решением от 20.06.2014 по делу №А67-75/2014, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда (далее – 7ААС) от 08.09.2014, исковые требования удовлетворены в полном объеме, с ООО «Р» в пользу

---

<sup>1</sup> А именно требованиям ст.ст.1, 36 ЗК РФ, п.5 постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства»

департамента взыскана задолженность, также ООО обязали в установленный срок передать арендованный земельный участок.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа (далее - АС Западно-Сибирского округа) от 17.11.2014 решение, постановление в части возврата земельного участка отменены, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении части исковых требований по следующим основаниям.

Представителем собственника земельного участка (истцом) со ссылкой на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательства по внесению арендных платежей и наличие зарегистрированного за ООО «Р» права собственности на объект недвижимости, расположенный на данном земельном участке, направлено уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке на основании положений договора. Суд при принятии решения исходил из того, что материалами дела подтверждается факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по внесению арендной платы, что является основанием для расторжения договора.

Однако не принято во внимание, что участок предоставлялся арендатору по договору для строительства объекта недвижимости и данный объект был построен. Право собственности на него зарегистрировано за ответчиком, доказательства чего имеются в материалах дела.

Поэтому основания удовлетворять требования о возврате земельного участка отсутствовали.

**2. Основанием для освобождения арендатора от обязанности вносить арендную плату или уменьшения размера арендных платежей является ухудшение для арендатора условий пользования только самим арендованным имуществом по сравнению с предусмотренным в договоре аренды, а также ухудшение состояния исключительно самого арендованного имущества по сравнению с состоянием, обусловленным договором аренды и назначением имущества.**

Департамент управления муниципальной собственностью г.Томска обратился в суд с иском к ООО «В» (далее – также ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате, а также пени за просрочку оплаты.

Решением от 04.02.2015 по делу №А67-5718/2014 исковые требования удовлетворены частично, с ООО в пользу департамента взыскана задолженность и пеня<sup>2</sup>.

Постановлением 7ААС от 29.05.2015 решение отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

---

<sup>2</sup> Задолженность и пеня взысканы за более короткий период, чем заявлял истец.

Судом<sup>3</sup> отказано во взыскании задолженности по арендной плате и неустойки за часть заявленного периода в связи с тем, что ответчик в результате принятых судом общей юрисдикции обеспечительных мер (приостановление действия разрешения на строительство) не имел возможности использовать земельный участок в указанный период.

Данные выводы признаны ошибочными апелляционной коллегией.

Основанием возникновения у арендатора права требовать уменьшения арендной платы является ухудшение для арендатора условий пользования арендованным имуществом по сравнению с теми условиями, которые были предусмотрены в договоре аренды, а также ухудшение состояния самого имущества (его качественных, функциональных свойств) по сравнению с состоянием, обусловленным договором аренды и назначением имущества<sup>4</sup>. При этом ухудшение должно иметь существенный характер. В настоящем случае обстоятельства, с которыми ответчик связывал необходимость освобождения его от уплаты арендной платы, возникли в период строительства многоквартирного жилого дома и не были следствием изменения или ухудшения условий использования предоставленного для строительства земельного участка, как и не были ухудшением самого участка.

Основанием же для принятия обеспечительных мер в виде запрета осуществлять строительство и приостановления действия разрешения на строительство явились предполагаемые нарушения при разработке проектно-сметной документации, не касавшиеся замечаний к порядку предоставления земельного участка или к его функциональным свойствам, назначению и т.д. В спорный период ответчик не заявлял истцу о том, что обязательство по предоставлению имущества в аренду исполнено ненадлежащим образом или что условия пользования земельным участком существенно изменились, а равно не предъявил арендодателю требований, предусмотренных ст.612 ГК РФ.

Таким образом, принятие обеспечительных мер в виде запрета осуществлять строительство по причинам, не связанным с предоставленным в аренду имуществом, не является основанием для освобождения арендатора от обязанности вносить арендную плату за период после передачи имущества во владение и пользование, и у суда не имелось оснований для применения п.4 ст.614 ГК РФ. При этом суд не привел правового или фактического обоснования возможности отнесения негативных последствий

---

<sup>3</sup> Со ссылкой на положения п.4 ст.614 ГК РФ.

<sup>4</sup> По смыслу статей 612, 614 ГК РФ.

приостановления строительства на арендодателя, не участвовавшего в строительстве и исполнившего свою обязанность по договору аренды надлежащим образом.

**3. К договору, заключенному после вступления в силу ЗК РФ<sup>5</sup>, подлежит применению порядок применения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если договор не содержит указания на данный порядок.**

Департамент управления муниципальной собственностью г.Томска обратился в суд с иском к ИП (далее – также ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате, а также неустойки.

Решением от 22.12.2014 по делу №А67-7024/2014 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением 7ААС от 05.03.2015 решение отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Апелляционной коллегией сочтены ошибочными выводы суда о неправомерности применения органом, уполномоченным на сдачу земельных участков в аренду, повышающего коэффициента 2 ввиду того, что договором применение данного коэффициента не предусмотрено; изменения в договор в установленном порядке не вносились, а арендодателем (в нарушение условий договора аренды) в одностороннем порядке изменена методика расчета арендной платы, хотя применение в расчете арендной платы указанного коэффициента недопустимо.

Согласно материалам дела истцом арендная плата исчислена на основании решения Думы г. Томска, которым установлено, что для земельных участков, предоставленных для целей осуществления строительства отдельно стоящих объектов, применяется коэффициент 2.

Судом не учтены разъяснения п.п.16, 19 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды»<sup>6</sup>, согласно которым к договору, заключенному после вступления в силу ЗК РФ (п.3 ст.65 которого предусматривает необходимость госрегулирования размера арендной платы), подлежит применению порядок применения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен.

Изменения регулируемой арендной платы (по общему правилу) применяются к отношениями, возникшим после таких изменений, и арендодатель по договору, к

---

<sup>5</sup> п.3 ст.65 ЗК РФ предусматривает необходимость госрегулирования размера арендной платы.

<sup>6</sup> В ред. постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 №13.

которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать внесения ее в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Спорный договор аренды земли заключен после введения в действие ЗК РФ, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому к нему применяется регулируемая арендная плата и изменение методики ее определения путем принятия указанного решения органа местного самоуправления влечет изменение арендной платы независимо от внесения изменений в договор аренды.

**4. Для взыскания задолженности по арендной плате по недействительной сделке (за фактическое пользование) возможно только при соблюдении п.1 ст.611 ГК РФ, а для земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности - только после кадастрового учета земельного участка.**

Решением от 10.06.2015 по делу №А67-5812/2014 в удовлетворении иска отказано.

Отменяя решение в части взыскания задолженности по арендной плате по недействительной сделке (за фактическое пользование) суд апелляционной инстанции исходил из следующего.

Договор аренды предполагает наличие двустороннего исполнения обязательств сторонами, при котором обязательство арендатора по уплате арендной платы является встречным по отношению к обязательству арендодателя передать предмет аренды<sup>7</sup>.

При этом арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества<sup>8</sup>.

При подписании договора аренды стороны установили, что арендуемый земельный участок предоставляется арендатору для определенных целей – строительства и последующей эксплуатации нежилых сооружений.

Следовательно, истец обязан был обеспечить предоставление ответчику земельного участка, на котором ответчик мог приступить к строительству. Участок должен быть пригоден для использования по определенному в договоре аренды назначению. До указанного момента обязательство арендодателя не могло считаться исполненным.

Из системного толкования норм права следует, что предоставление в аренду земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности, возможно только после кадастрового учета земельного участка.

---

<sup>7</sup> По смыслу ст.606 ГК РФ

<sup>8</sup> п.1 ст.611 ГК РФ.

Глава V Земельного кодекса Российской Федерации содержит специальные правила, устанавливающие условия и порядок заключения договоров аренды земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности; заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка, предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка, не допускается<sup>9</sup>.

Спорный земельный участок был предоставлен Администрацией Зональненского сельского поселения ответчику с целым рядом весьма существенных нарушений, а именно: в аренду был предоставлен участок, не сформированный в установленном порядке и не прошедший кадастровый учет; земельный участок предоставлен лицом, не имевшим права им распоряжаться; предоставление земельного участка осуществлено сельским поселением в обход закона, с нарушением процедуры предоставления земли в аренду.

Установив указанные нарушения, суд первой инстанции, тем не менее, посчитал возможным сохранить юридическую силу арендного соглашения сторон, возложив на арендатора обязанность по уплате арендной платы и неустойки.

Судом кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения, при этом указано следующее.

Кассационная инстанция не согласна с частью выводов апелляционной инстанции, поскольку они противоречат факту передачи земельного участка предпринимателю и законодательному принципу платности землепользования (статья 65 ЗК РФ).

Вместе с тем они не привели к принятию ошибочного решения, так как было правильно установлено и не оспаривается истцом, что у последнего не было прав собственника и арендодателя земельного участка в определенный период времени, а соразмерная плата не может вытекать из единственного, ничтожного и неисполнявшегося договора от 16.02.2011, на чем настаивает кассатор и что противоречило бы положениям пункта 2 статьи 1105 ГК РФ.

В сложившейся ситуации в связи с недействительностью сделки, на которую обоснованно указали судебные инстанции, конкретная задолженность, при наличии соответствующих доказательств размера платы (возможной цены аренды), могла быть квалифицирована как сумма неосновательного обогащения.

---

<sup>9</sup> Абзац 6 п.9 Постановления от 17.11.2011 №73.

Однако надлежащим истцом в этом случае администрация за период до октября 2012 года быть не может, третье лицо каких-либо самостоятельных требований относительно предмета спора не заявило.

Кроме того, каких-либо надлежащих документальных данных о цене землепользования по части периода (после октября 2012 года) не приведено. Иного из материалов дела не следует.

Таким образом, несмотря на ошибочность ряда выводов, решение апелляционного суда в части отказа во взыскании задолженности не может влечь каких-либо нарушений прав истца, в том числе по мотиву неприменения положений пунктов 12, 14, 15 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

В данном случае администрация имеет возможность реализовать свое право на защиту путем предъявления соответствующего иска с указанием надлежащего периода, расчета и доказательств, основанных на сложившихся в этот период стоимостных характеристиках платы за землю в конкретной местности по аналогичным участкам.

Определением Верховного Суда РФ от 09.02.2016 №304-ЭС15-18977 в передаче кассационной жалобы на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказано.

#### **6. Применение льготных ставок по арендной плате связано не со статусом субъекта предпринимательской деятельности, а с видом оказываемых услуг.**

Истцом (арендодатель) и ООО (арендатор) на основании постановления мэра заключен договор аренды земельного участка, в связи с несвоевременной уплатой арендной платы по которому арендодателем предъявлен рассматриваемый иск.

Решением от 31.05.2015 по делу №А67-7397/2015 исковые требования удовлетворены.

Постановлением 7ААС от 31.05.2016 решение изменено в сторону уменьшения размера взысканной суммы по следующим основаниям.

При составлении расчета задолженности истцом необоснованно к использованию картодрома применены ставки арендной платы как за предоставление бытовых услуг, т.к. картодром, как и каток, является спортивным объектом. Довод истца, что ответчик не является спортивно-оздоровительной организацией применительно к использованию более льготных ставок (по соответствующему разделу решения Думы г. Томска), не обоснован, т.к. применение данных ставок связано не со статусом субъекта предпринимательской деятельности, а с видом оказываемых услуг.

**7. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст.413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.**

Постановлениями 7 ААС от 03.06.2016, от 09.06.2016 были отменены решения Арбитражного суда Томской области по делам №А67-151/2016 от 09.03.2016 и №А67-8066/2015 от 18.03.2016 по исковым заявлениям МО «Город Томск» в лице Департамента управления муниципальной собственностью администрации города Томска к ООО «Кузовлевское» о взыскании арендной платы за земельный участок.

Однако при удовлетворении иска не учтено, в соответствии с ч.1 ст.16 ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» (далее – Вводный закон) и ч.1 ст.36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества<sup>10</sup>.

Исходя из смысла и содержания ч.ч.1-5 статьи 16 Вводного закона, основываясь на ч.1 ст.36 ЖК РФ, следует определять пределы правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком.

Собственники помещений в многоквартирном доме как законные владельцы земельного участка, на котором расположен данный дом и который необходим для его эксплуатации, в силу ст.305 ГК РФ имеют право требовать устранения всяких нарушений их прав, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, а также право на защиту своего владения, в том числе против собственника земельного участка.

С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании ст.413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> п.п.66, 67 постановления Пленумов ВАС РФ и ВС РФ 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».

<sup>11</sup> В силу статей 289, 290 ГК РФ.



Учитывая наличие доказательств регистрации права собственности на помещения в многоквартирном доме, договор аренды земельного участка следует считать прекращенным на основании статьи 413 ГК РФ. Соответственно, муниципальное образование утратило право на распоряжение спорным земельным участком и получение арендной платы, в связи с чем нет оснований для удовлетворения рассматриваемого иска.

Ранее существовала практика, аналогичная решения судьям Арбитражного суда Томской области<sup>12</sup>.

Но на даты принятия решений (09.03.2016 и 18.03.2016) Арбитражным судом Томской области существовала и противоположная судебная практика<sup>13</sup>.

И в дальнейшем Верховный суд РФ придерживается позиции о необходимости в подобных делах отказывать в удовлетворении исковых требований на основании частей 3 и 4 статьи 16 ФЗ от 29.12.2004 №189-ФЗ (ред. от 29.02.2016) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пункта 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ №22 от 29.04.2010<sup>14</sup>.

**8. Иск собственника земельного участка о взыскании неосновательного обогащения не подлежит удовлетворению, если ответчик, имеющий в силу закона право пользования данным земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащих ему на праве собственности нежилых помещений, в спорный период использовал земельный участок в отсутствие оформленных на него прав. Поэтому ответчик не мог быть плательщиком земельного налога, а на истца возложено бремя расходов по содержанию земельного участка, то есть именно он является плательщиком земельного налога как собственник с момента госрегистрации перехода права собственности на земельный участок**

---

<sup>12</sup> См.: Определение ВАС РФ от 28.12.2012 №ВАС-16875/12 по делу №А40-302/12-135-1, Определение ВАС РФ от 03.04.2014 № ВАС 2892/14 по делу №А55-4613/2012, Постановление ФАС Дальневосточного округа от 31.01.2012 №Ф03-6822/2011 по делу №А04-1618/2011, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.08.2006 №Ф04-5095/2006(25382-А27-38) по делу №А27-4701/2006-1, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 18.03.2008 по делу №А03-8506/07.

<sup>13</sup> См.: Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2015 по делу № А40-47230/2015, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.12.2015 по делу № А40-47230/2015, Определение Верховного Суда РФ от 18.03.2016 №305-ЭС16-822; Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2013, Постановление ФАС Поволжского округа от 20.08.2013 по делу №А55-32251/2012, Определение ВАС РФ от 10.12.2013 №ВАС-17363/134; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 04.02.2016 №Ф05-19681/2015 по делу №А41-14691/2015.

<sup>14</sup> См.: Определение Верховного Суда РФ от 11.04.2016 №305-ЭС16-3443 по делу №А41-14691/2015, Определение Верховного Суда РФ от 29.03.2016 №305-ЭС15-16772 по делу А41-58990/2014.

ООО «Л» (далее также истец) обратилось с иском к ООО «С» (далее также ответчик) о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком, расположенным в г. Томске, за период с мая по июнь 2014 г. (один месяц).

Решением от 30.04.2015 по делу №А67-5397/2014, оставленным без изменения постановлением 7ААС от 14.07.2015, заявленные требования удовлетворены частично, в удовлетворении остальной части иска отказано.

Постановлением АС Западно-Сибирского округа от 29.10.2015 указанные судебные акты о частичном удовлетворении требований отменены, принят новый акт об отказе в иске по следующим основаниям.

Ответчик (собственник нежилых помещений, расположенных на спорном земельном участке – ООО «С») являлся арендатором земельного участка под помещениями, принадлежащими ему на праве собственности, у ООО «Р». После отчуждения арендодателем земельного участка новый собственник (ООО «А») перепродал участок истцу (ООО «Л»), которым заявлено требование о взыскании неосновательного обогащения в виде неуплаченной арендной платы.

Действующим законодательством не предусмотрено возможности отчуждения недвижимости без возникновения того или иного права на земельный участок, занятый этой недвижимостью, у покупателя. Приобретение недвижимости в любом случае влечет возникновение у ее покупателя соответствующего права на земельный участок, независимо от того, оговорено это право в договоре купли-продажи недвижимости и оформлены ли правоустанавливающие документы на земельный участок или нет.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, АС ЗСО указал, что материалами дела подтверждается, что ответчик, имея в силу закона право пользоваться земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащих на праве собственности нежилых помещений, в спорный период использовало земельный участок в отсутствие оформленных прав на земельный участок, поэтому не могло быть плательщиком земельного налога.

Истец, как собственник земельного участка с момента государственной регистрации перехода права собственности на него, несет бремя расходов по содержанию этого земельного участка, являясь плательщиком земельного налога. Следовательно, уплаченный истцом в спорный период земельный налог и составляет расходы последнего по содержанию земельного участка. При этом АС ЗСО сослался на правовую позицию, сформулированную в постановлении Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 № 14547/09.

**9. Замоещение является частью земельного участка и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью, отличной от сооружения или объекта незавершенного строительства**

Определением Верховного Суда РФ от 30.12.2015 №304-КГ15-8395 по делу №А67-8170/2012 отменены акты судов нижестоящих инстанций дело направлено на новое рассмотрение.

ООО «Т» (далее - общество) обратилось в суд с заявлением о признании незаконным отказа администрации города Томска (далее - администрация) в образовании земельного участка под эксплуатацию нежилого сооружения.

Решением Арбитражного суда Томской области от 24.10.2014, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 29.12.2014, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 31.03.2015 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

Отменяя судебные акты по делу ВС РФ указал на следующие обстоятельства.

Обращаясь с заявлением в администрацию о формировании земельного участка и предоставлении его в собственность, общество указывало о необходимости эксплуатации находящегося на нем недвижимого имущества, которым является асфальтовая площадка, приобретенная им на основании договора купли-продажи от 25.11.2008 у общества «А». Указанная асфальтовая площадка ранее в свою очередь была приобретена обществом «А» по договору купли-продажи от 14.06.2007 у конкурсного управляющего унитарного муниципального предприятия «Г».

Собственником земельного участка, на котором расположена асфальтовая площадка, является муниципальное образование «Город Томск».

Представитель администрации в судебных заседаниях указывал, что асфальтовая площадка с момента создания (в 1982 году) и до настоящего времени используется как подъездной путь к зданиям, принадлежащим муниципальному образованию, и переданным на праве хозяйственного ведения муниципальному предприятию: административно-бытовому корпусу площадью 2641,5 кв. м, производственному корпусу площадью 6221,8 кв. м, механизированной мойке площадью 1570 кв. м, автостоянкам № 1, 2, 3 площадью 9065 кв. м.

С учетом ее такого использования администрация считала, что асфальтовая площадка, для эксплуатации которой испрашивается земельный участок, находящийся в аренде у муниципального предприятия в целях ведения уставной деятельности и

обслуживания закрепленных на вещном праве зданий и сооружений, принадлежащих муниципальному образованию, самостоятельного хозяйственного назначения не имеет.

Из материалов дела не следует, что у общества в границах испрашиваемого земельного участка имеются иные объекты недвижимости, кроме как сооружения в виде асфальтовой площадки.

Правового обоснования необходимости предоставления земельного участка для эксплуатации самой асфальтовой площадки как объекта недвижимости, а также опровержения отсутствия у такого объекта самостоятельного хозяйственного назначения в судебных актах не содержится.

В соответствии со статьей 133 Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

Как указывала при рассмотрении дела администрация, асфальтовая площадка занимает свободную от строений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0100027:1907, ее часть, в связи с чем, по ее мнению, выдел влечет нарушение прав муниципального предприятия, эксплуатирующего находящиеся на нем строения и сооружения, и для проезда к которым ему необходим испрашиваемый участок.

Однако судами правовая возможность раздела указанного земельного участка посредством выдела из него испрашиваемого земельного участка площадью 22 546 кв. м, то есть оставшейся свободной части участка от находящихся на нем зданий и строений, используемых муниципальным предприятием, без нарушения положений статей 11.3, 11.9 Земельного кодекса, не обоснована.

Вывод суда первой инстанции со ссылкой на конфигурацию образуемого земельного участка и отсутствие на нем зданий и сооружений муниципального образования, по существу не опровергает невозможность раздела спорного земельного участка, поскольку он сделан без необходимой правовой оценки указанных выше администрацией обстоятельств, препятствующих разделу, в том числе, о том, что образуемые в результате раздела земельные участки будут меньше минимально допустимой площади, необходимой для эксплуатации находящихся на нем зданий и сооружений.

Поскольку обоснованность этого довода, а также отсутствие иных препятствий, наличие которых нарушало бы положения статьи 11.9 Земельного кодекса, могли быть проверены посредством проведения судебной экспертизы, администрация заявляла ходатайство о ее проведении в судах первой и апелляционной инстанций.

Как следует из материалов дела, администрация, заявляя ходатайство о назначении экспертизы, подготовила вопросы, имеющие важное значение для правильного разрешения настоящего спора.

Отказ в удовлетворении этого ходатайства, с учетом отсутствия должной проверки судами указанных доводов администрации, не позволил установить все необходимые для правильного разрешения спора обстоятельства, повлек нарушение положений статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о подтверждении обстоятельств определенными доказательствами, статьи 9 того же кодекса о создании судом условий для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств по делу.

Кроме того, полагая, что у общества имеется право на приобретение испрашиваемого земельного участка в собственность, поскольку он расположен в границах асфальтовой площадки как объекта недвижимости, суды приняли во внимание состоявшиеся судебные акты по делам, в которых оспаривалось зарегистрированное право общества на этот объект.

Между тем, поскольку в указанных судебных актах не содержится выводов о наличии у спорного объекта - асфальтовой площадки признаков недвижимости, а также соответствующей для такого вывода мотивировки, а заявление общества о предоставлении земельного участка обосновано необходимостью эксплуатации этого имущества как недвижимостью, судам следовало при рассмотрении настоящего дела устранить всякие противоречия относительно принадлежности асфальтовой площадки к недвижимости.

При этом Судебная коллегия приняла также во внимание принятое Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 в пункте 38 разъяснение о том, что замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса).

Таким образом, признание асфальтовой площадки не объектом недвижимости исключает возможность предоставления земельного участка под ней в собственность.

Отдел ОСП октябрь 2016 года