

**Обобщение судебной практики рассмотрения Арбитражным судом  
Республики Карелия дел по гражданско-правовым спорам, связанным с  
применением земельного законодательства.**

Настоящее обобщение практики проведено на основании изучения дел, рассмотренных судьями судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из гражданских и иных правоотношений Арбитражного суда Республики Карелия, в 2009 году и в первом квартале 2010 года.

Характер судебных споров определяют принципы земельного законодательства, установленные в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации, в частности, платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации; деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства; разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами, а также способы защиты гражданских прав, предусмотренные в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

При этом принимается во внимание положение пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому 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.

С учетом изложенного и для удобства восприятия рассмотренные за вышеуказанный период дела условно разделены на несколько категорий.

1. Более распространённая категория дел - взыскание платы за пользование земельными участками. В основу положен принцип платности пользования земельными участками, установленный пунктом 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), с учётом положений статьи 65 ЗК РФ.

Самое большое количество рассмотренных дел в рамках данной категории приходится на иски о взыскании платы за фактическое пользование земельным участком, как правило, в виде неосновательного обогащения в отсутствие договорных отношений.

При этом отсутствие договорных отношений в рамках рассматриваемых дел устанавливается из фактических обстоятельств:

- отсутствие договора аренды;
- признание судом договора аренды незаключённым в процессе рассмотрения дела в связи:

1) с отсутствием согласованных сторонами данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды (статья 607 ПС РФ);

2) с отсутствием государственной регистрации договора аренды (пункт 2 статьи 26 ЗК РФ, статьи 131, пункт 3 статьи 433, пункт 2 статьи 609 ГК РФ).

Отсутствие договора аренды на право пользования земельным участком устанавливалось по разным причинам, в частности по делам №А26-10417/2009, №А26-2651/2009, №А26-77 76/2009 ответчики не подписали договоры аренды, предложенные им уполномоченными органами. При этом ответчик по делу №А26-2651/2009 считал достаточным постановления Администрации Костомукшского городского округа о предоставлении земельного участка в аренду для возникновения права пользования земельным участком.

В рамках дела №А26-1976/2009 суд установил, что ответчик не подписал предложенный Министерством природных ресурсов Республики Карелия (далее - МПР РК) договор аренды земельного участка для эксплуатации зимних теплиц, находящихся в собственности ответчика, считая, что земельный участок, предложенный в аренду, является делимым, тогда как в договоре аренды был определен земельный участок большей площади. Истец (МПР РК) пояснил суду, что на земельном участке, поставленном на кадастровый учёт, помимо принадлежащих ответчику теплиц находятся также объекты недвижимости, принадлежащие иным лицам; сформированный земельный участок является неделимым; исходя из данного обстоятельства, при расчёте арендной платы был применён пропорциональный метод её исчисления. Суд также установил, что ответчик в установленном законом порядке (статья 11.5 ЗК РФ) в уполномоченный орган с заявлением о разделе (выделе) земельного участка не обращался.

Так по делу №А26-7989/2009 ответчик, возражая против требований Администрации Петрозаводского городского округа о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком, указывал на отсутствие обязанности по заключению договора аренды земельного участка, считая, что в состав арендных платежей за пользование зданием, полученным также на основании договора аренды, заключённого с Администрацией, входила и плата за пользование земельным участком применительно к положениям статьи 654 ГК РФ. Суд отклонил данное возражение ответчика, указав, что положения пункта 2 статьи 654 ГК РФ, применяемые в системной связи с положениями статей 607, 652 ГК РФ, устанавливают необходимость учёта положений закона и договора аренды здания при определении размера платы как за пользование зданием, так и земельным участком, необходимого для такого использования. Суд при рассмотрении дела установил, что из условий договора аренды здания в размер арендной платы, взимаемой за аренду здания, не включались арендные платежи за землю.

При рассмотрении иных дел (А26-3776/2009, А26-11309/2009, А26-3777/2009) суд установил, что подписанные сторонами договоры аренды земельных участков являются незаключёнными, поскольку сторонами не согласован объект аренды, в частности в договоре аренды границы земельных участков в установленном законом порядке не определены, участки не прошли процедуру межевания и не поставлены на кадастровый учёт. Применив положение части 3 статьи 607 ГК РФ, суд сделал вывод о незаключённости таких договоров аренды при фактическом использовании земельных участков ответчиками.

Такой же вывод о том, что договоры аренды земельных участков, подписанные сторонами и не прошедшие в установленном законом порядке государственную регистрацию, являются незаключёнными, суд сделал в рамках дел ХА26-1061/2009, №А26-6924/2009.

Установив факт пользования земельными участками ответчиками при наличии всех вышеуказанных обстоятельств, суд, учитывая принцип платности пользования земельными участками и применяя нормы статей 1102, 1105, 1107 ГК РФ, взыскивал с ответчиков неосновательное обогащение и проценты за пользование чужими денежными средствами.

По делу №А26-2262/2009 Банк обратился в арбитражный суд с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Республике Карелия (Управление Росимущества) о взыскании суммы неосновательно полученных ответчиком денежных средств в виде арендной платы по незаключённому договору аренды.

При рассмотрении дела суд установил, что договор аренды земельного участка является незаключённым в связи с отсутствием государственной регистрации; арендатор частично выплачивал арендную плату в рамках указанного договора. Исследовав представленные в материалы дела документы, суд установил, что у истца сохранилось право постоянного бессрочного пользования частью земельного участка. При таких обстоятельствах суд сделал вывод о том, что у Управления Росимущества не имелось законных оснований для взимания с Банка арендной платы по незаключённому договору аренды и за фактическое пользование частью земельного участка, в связи с чем взыскал неосновательное обогащение в пользу Банка с Управления Росимущества как неосновательно полученное без установленных законом оснований. Данная позиция Арбитражного суда Республики Карелия была поддержана апелляционной и кассационной инстанциями.

В рамках данной категории дел встречаются иски о взыскании неосновательного обогащения с лица, которое не имело права на получение платы за пользование земельным участком. Так, по делу №А26-2206/2009 Администрация Петрозаводского городского округа обратилась с иском к муниципальному предприятию о взыскании неосновательно полученных доходов от сдачи в аренду земельных участков, права на которые у муниципального предприятия отсутствовали, третьим лицам. Суд частично удовлетворил исковые требования, установив, что предприятие, не оформив арендные отношения с собственником земельного участка в лице Администрации и не получив согласие на его передачу третьим лицам, передало часть земельного участка третьим лицам на основании договоров аренды, которые не были зарегистрированы в установленном порядке, а следовательно, являются незаключёнными.

Учитывая принцип платности пользования землёй и факт пользования земельными участками третьими лицами, которые вносили плату за пользование ими предприятию, не являющемуся титульным владельцем земельных участков, суд взыскал с предприятия в пользу Администрации неосновательное обогащение.

По делу КаА26-1936/2009 Общество (арендатор неделимого земельного участка) обратилось с требованиями к другому Обществу о взыскании

неосновательного обогащения за пользование земельным участком в связи с тем, что истец уплачивал арендную плату за весь земельный участок, частью которого также пользовался ответчик. Суд установил, что истец является арендатором неделимого земельного участка на основании договора аренды» заключённого с МПР РК. В связи с тем, что земельным участком также пользуется ответчик, который является собственником объектов недвижимости, расположенных на данном земельном участке, МПР РК и ответчик заключили соглашение о вступлении последнего в договор аренды в качестве второго арендатора, при этом рассчитав арендную плату пропорционально площади помещений, находящихся в его собственности, применив положения статьи 36 ЗК РФ. Подписав данное соглашение, ответчик исполнял обязанность по оплате арендной платы, уплачивая её МПР РК (арендодателю). Учитывая нормы действующего гражданского и земельного законодательства, суд указал, что собственники объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, который им не принадлежит на праве собственности, должны решать вопросы использования земельного участка с лицом, представляющим интересы собственника земельного участка (в данном случае МПР РК). В связи с чем, суд сделал вывод об отсутствии неосновательного обогащения ответчика в отношении Общества, указав, что при наличии переплаты Обществом арендных платежей, оно имеет право заявлять требования к МПР РК (арендодателю) о возврате части уплаченных платежей либо об их зачёте по текущим и будущим обязательствам.

По делу №А26-10368/2010 суд отказал Администрации в удовлетворении исковых требований о взыскании с Общества неосновательного обогащения за пользование земельным участком, на котором расположены объекты недвижимости, принадлежащие ответчику на праве собственности, в связи с тем, что признал у Общества наличие права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, перешедшим к нему от продавца объектов недвижимости в порядке части 3 статьи 552 ГК РФ. При этом суд сослался на пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», устанавливающий обязанность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком до 01 января 2012 года.

При рассмотрении дела №А26-9809/2009 суд отклонил довод ответчика о наличии у него права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, перешедшего к нему от продавца недвижимого имущества в рамках пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ. Суд руководствовался нормой права, устанавливающей, что если право собственности на здание, строение или иную недвижимость перешло после введения в действие ЗК РФ к лицу, которое в силу пункта 1 статьи 20 ЗК РФ не может обладать земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, такому лицу до 01.01.2006 надлежит по своему выбору переоформить названное право на право аренды земельного участка или приобрести его в собственность.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения,

сооружения (пункт 2 статьи 268, пункт 1 статьи 271 ГК РФ), может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ (абзац 3 пункта 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства").

Суд при рассмотрении дела установил, что в силу пункта 1 статьи 20 ЗК РФ ответчик не входит в перечень лиц, которые могут пользоваться земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования и в рассматриваемом периоде спорный земельный участок не приобретался обществом в собственность.

Таким образом, с момента регистрации перехода права собственности на расположенные в здании помещения суд признал ответчика фактическим землепользователем участка и, учитывая установленный законом принцип платности использования земли, взыскал с ответчика неосновательное обогащение.

С требованиями о взыскании задолженности по оплате за пользование земельными участками обращаются также в рамках действующих договоров аренды и субаренды (дело №А26-6534/2008), однако уже с применением положений статей 309, 310, 614 ГК РФ.

Имел место факт предъявления требований Администрацией к Обществу, носивший характер встречного иска, о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельным участком, возникшей в связи с допущенной технической ошибкой в расчетах арендной платы, согласованных сторонами при подписании договора аренды. Суд отказал в удовлетворении требований Администрации, посчитав необоснованным одностороннее изменение арендной платы в связи с технической ошибкой в расчётах. Суд руководствовался пунктом 4 статьи 22 ЗК РФ и пунктом 1 статьи 614 ГК РФ, согласно которым размер арендной платы определяется договором аренды и положениями пункта 3 статьи 614 ГК РФ, в соответствии с которым если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. В соответствии с пунктом 2.2 договора аренды стороны предусмотрели, что арендная плата изменяется арендодателем в одностороннем порядке без согласования с арендатором в случае изменения базовой составляющей арендной платы, а также в случае изменения методики определения уровня арендной платы за землю. При рассмотрении дела суд установил, что отсутствовали факты изменения базовой составляющей арендной платы, а также изменения методики определения уровня арендной платы за землю, в связи с чем посчитал необоснованным и не соответствующим закону одностороннее изменение арендной платы Администрацией в рамках договора аренды. Никаких доказательств того, что стороны договора внесли изменения в размер арендной платы в порядке, установленном пунктом 6.1 договора, предусматривающего обоюдное соглашение сторон и оформление дополнительных соглашений при изменении условий договора, в материалы дела не было представлено, а также отсутствовали иные доказательства, свидетельствующие об изменении арендной платы в порядке, предусмотренном статьями 450 - 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В рамках дел о взыскании платы за пользование земельными участками на территории Петрозаводского городского округа часто вставал вопрос о реализации полномочий органами, имеющими право в силу закона на владение и распоряжение земельными участками, не разграниченными в обороте, в том числе полномочий на обращение с исками в суд о взыскании задолженности за пользование земельными участками в той или иной форме.

Согласно пункту 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами (столицами) субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Законом Республики Карелия от 28 февраля 2007 года № 1060-ЗРК «О распоряжении земельными участками в Петрозаводском городском округе, государственная собственность на которые не разграничена» полномочия по распоряжению земельными участками в Петрозаводском городском округе, государственная собственность на которые не разграничена, возложены на орган исполнительной власти Республики Карелия, осуществляющий функции по управлению и распоряжению земельными ресурсами Республики Карелия. В соответствии с Указом Главы Республики Карелия от 24.01.2007 № 11 Министерство промышленности и природных ресурсов Республики Карелия являлось органом, уполномоченным осуществлять управление и распоряжение земельными участками в Петрозаводском городском округе, государственная собственность на которые не разграничена.

На основании Указа Главы Республики Карелия от 15.10.2007 № 135 «Вопросы органов исполнительной власти Республики Карелия» Министерство промышленности и природных ресурсов Республики Карелия было преобразовано в Министерство природных ресурсов Республики Карелия. В соответствии с Положением о Министерстве природных ресурсов Республики Карелия от 24.01.2008 № 3, Министерство природных ресурсов Республики Карелия осуществляет полномочия по управлению и распоряжению земельными ресурсами Республики Карелия, а также земельными участками в Петрозаводском городском округе.

В рамках некоторых дел (в частности, №А26-7989/2009, №А26-9334/2009) суд давал оценку наличия права у того или иного органа на право обращения в суд с требованиями о взыскании задолженности за пользование земельными участками, расположенными на территории Петрозаводского городского округа.

При этом открытым остается данный вопрос исходя из природы возникновения задолженности: неосновательное обогащение, где право на его получение имеет потерпевшая сторона (в данном случае имеет значение период возникновения неосновательного обогащения и какой орган в данный период являлся уполномоченным) или задолженность по арендной плате (полномочия арендодателя перешли от Администрации к МПР РК, а, соответственно, и право на получение задолженности по арендной плате за предыдущий период в рамках договоров аренды).

Судебная практика на данный момент основывается на периоде возникновения полномочий, а именно суды признают, что право на взыскание задолженности, возникшей до момента передачи полномочий по распоряжению земельными участками, расположенными на территории Петрозаводского городского округа, принадлежит Администрации Петрозаводского городского округа, а после - МПР РК, не разделяя природу возникновения задолженности, при отсутствии у вышеназванных органов достаточных доказательств, подтверждающих правопреемство. Принятые Арбитражным судом РК судебные акты по указанному вопросу не обжаловались в вышестоящие инстанции.

2. Споры, связанные с заключением, исполнением и расторжением договоров аренды земельных участков (за исключением требований о взыскании задолженности по арендной плате, которые были описаны выше).

Споры об освобождении земельных участков в связи с прекращением договоров аренды с применением статей 610, 622 ГК РФ имели место гораздо реже, чем в предыдущих периодах. Так по делам Я<sup>о</sup>А26-6699/2008, №А26-10436/2009 и др. суд обязал индивидуального предпринимателя освободить земельный участок в связи с прекращением действия договора аренды, возобновлённого ранее на неопределённый срок, на основании статей 610, 622 ГК РФ. Указанные решения вступили в законную силу.

В рамках дела ХsА26-33 74/2009 Общество обратилось с иском к МПР РК об обязанности заключить договор аренды земельного участка на основании части 1 статьи 621 ГК РФ. В подтверждение своих доводов Общество ссылалось на ранее заключённый договор аренды земельного участка для размещения летнего кафе, срок действия которого был определён с 22.06.2007 по 31.10.2007, дальнейшая его пролонгация не предусматривалась договором. Арендатор обращался к МПР РК с просьбой о заключении договора аренды, однако МПР РК отказало в заключении договора, поскольку отсутствует утверждённый Администрацией Петрозаводского городского округа проект границ земельного участка, необходимость которого предусмотрена пунктом 5 статьи 34 ЗК РФ. Отказывая в иске, суд указал, что в соответствии со статьёй 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Каких либо оснований, предусмотренных статьёй 445 ГК РФ, для понуждения ответчика заключить договор аренды земельного участка, судом не было установлено.

Неправомерной признал суд ссылку истца на пункт 1 статьи 621 ГК РФ о преимущественном праве арендатора, надлежащим образом исполнявшего свои обязанности, заключить договор аренды на новый срок, поскольку данной нормой не предусмотрено право арендатора требовать от арендодателя заключения такого договора и соответствующей обязанности последнего. В случае отказа арендодателя заключить с арендатором договор на новый срок последний вправе

требовать перевода на себя прав и обязанностей по договору, заключенному с другим лицом в течение года со дня истечения срока действовавшего договора, и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

3. Признание договоров аренды земельных участков недействительными.

Требованиями о признании договоров аренды недействительными были обоснованы разными фактическими и правовыми основаниями.

В частности по делам №А26-7614/2008, №А26-503 3/2009 прокурор предъявлял требования о признании договоров аренды земельных участков недействительными в связи с нарушением при их заключении статьи 34 ЗК РФ, предусматривающей, в том числе заблаговременную публикацию информации о предоставлении земельного участка в аренду. Установив при рассмотрении дел отсутствие заблаговременной публикации, суды признавали договоры аренды ничтожными, как несоответствующие закону в силу статьи 168 ПС РФ; применяя последствия недействительности сделки, суды не обязывали вернуть полученную арендодателями плату за фактическое использование земельного участка, применяя принцип платности землепользования.

По делу №А26-7876/2007 договор аренды земельного участка, заключённый между Администрацией района и Обществом был признан судом ничтожным, поскольку было установлено, что у Администрации отсутствовали полномочия на распоряжение землёй, являющейся федеральной собственностью.

Имели место дела, в рамках которых прокурор просил признать договоры аренды земельных участков недействительными в связи с тем, что в аренду согласно условиям договора фактически был передан земельный участок, являющийся территорией заповедника. При рассмотрении дела суд, исходя из представленных в материалы дела доказательств, установил, что оспариваемый договор является незаключённым, так как в договоре отсутствуют данные, позволяющие определённо установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При таких обстоятельствах суд отказал в признании незаключённого договора аренды недействительным, указав, что при наличии определённых доказательств орган, уполномоченный на распоряжение спорным земельным участком или фактический владелец - ФГУ «Государственный природный заповедник «Кивач», не лишены возможности защитить свои права путём предъявления иска по правилам статей 301, 304 ГК РФ.

На решение по делу №А26-10135/2009 подана апелляционная жалоба, иные аналогичные дела приостановлены.

В качестве основания для признания договора аренды земельного участка недействительным по делу №А26-4968/2009 истцом было указано нарушение порядка предоставления земельных участков, установленного пунктом 6 статьи 30 ЗК РФ, а именно передача в аренду земельного участка для строительства без проведения торгов.

В рассматриваемом деле суд установил, что на дату подачи Обществом заявления о предоставлении земельного участка он ещё не был сформирован, а,



значит, у органа местного самоуправления в соответствии с положениями пункта 1 статьи 30 ЗК РФ существовало право выбора процедуры его предоставления.

В соответствии с постановлением главы самоуправления города Петрозаводска была выбрана процедура предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта.

Согласно пункту 8 статьи 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

Поскольку процедура предоставления земельного участка для строительства общественно-торгового центра с проведением работ по формированию земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта была выполнена в соответствии с требованиями статей 30, 31 ЗК РФ, данный участок сформирован в установленном земельным законодательством порядке и прошёл кадастровый учёт, у МПР РК не имелось установленных земельным законодательством оснований для отказа Обществу в предоставлении в аренду для строительства земельного участка по процедуре предварительного согласования места размещения объекта. Суд отказал в удовлетворении требований о признании указанного договора аренды недействительным (решение обжалуется в апелляционном порядке).

По делу №А26-7773/2009 участник общества обратился с иском к Обществу и Администрации района о признании недействительным соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, считая, что оно является самостоятельной сделкой, имеет крупный характер и обладает признаками заинтересованности. Обосновывая крупность сделки, истец указывал на наличие доходов у Общества от сдачи части земельного участка в субаренду иным лицам, а заинтересованность была обусловлена тем, что после изъятия земельного участка он был передан в аренду иным организациям, в которых участником и директором являлся Б., подписавший оспариваемое соглашение от имени Общества.

Суд отказал в удовлетворении иска, во-первых, применив исковую давность в соответствии с пунктом 2 статьи 181 ГК РФ, о пропуске которого было заявлено ответчиком; во-вторых, суд установил, что заявитель не доказал крупного характера оспариваемого соглашения, как элемента сделки гражданско-правового характера, которое было совершено в той же форме, что и договор. Суд отметил, что оспариваемое соглашение выражало волеизъявление сторон договора аренды в лице полномочных представителей на его досрочное расторжение, данное право сторон предусмотрено и законом, и самим договором. В компетенции генерального директора общества находились вопросы заключения и прекращения сделок, участником которых являлось Общество, данный вопрос не был отнесен уставом общества к исключительной компетенции общего собрания участников, при этом посредством подписания оспариваемого соглашения общество не отчуждало (прямо или косвенно) собственное имущество, поскольку земельный участок не принадлежал Обществу на праве собственности. Отношения между Обществом и Администрацией района в рамках договора аренды земельного участка носили характер временных обязательственных отношений, при этом у арендатора имелись соответствующие обязательства по внесению платы за пользование имуществом. То обстоятельство, что Общество в период действия договора аренды

извлекало определенные доходы от сдачи части земельного участка в субаренду третьим лицам, не свидетельствует о необходимости оценки оспариваемого соглашения на предмет определения крупного характера сделки, исходя из положений, установленных статьей 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Данное решение суда вступило в законную силу.

#### 4. Договоры купли-продажи земли.

В рамках дела №А26-8811/2009 Общество обратилось в суд с иском к МПР РК об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи земельного участка, а именно истец просил принять договор купли-продажи в редакции протокола разногласий, исключив из договора обязанность по оплате фактического пользования земельным участком за предыдущий период. Поскольку установленный пунктом 2 статьи 445 ГК РФ досудебный порядок был соблюден, суд разрешил спор по существу.

При разрешении спора суд учитывал положения пункта 4 статьи 421 ГК РФ, согласно которому условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. При этом понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством. В данном случае, в силу статьи 36 ЗК РФ суд установил, что для МПР РК существует обязанность по заключению договора купли-продажи земельного участка. Поскольку земельный участок является объектом недвижимости, при заключении договора следует учитывать установленные гражданским законодательством правила о заключении договоров купли-продажи недвижимости.

В соответствии со статьёй 554 и пунктом 1 статьи 555 ГК РФ существенными условиями договора купли-продажи недвижимости являются идентификационные данные об объекте продажи и цена имущества.

В силу прямого указания названных норм при отсутствии в договоре этих условий он не считается заключённым.

Суд установил, что рассматриваемый договор купли-продажи земельного участка содержит перечисленные существенные условия. В частности, в пункте 1 договора указаны идентификационные характеристики продаваемого земельного участка (его кадастровый номер); в пункте 2.1 указана выкупная цена земельного участка в размере 827 657,21 руб.

Указанная в оспариваемом пункте договора задолженность за фактическое пользование участком по правовой природе не является его ценой. Следовательно, договор может быть заключён и при отсутствии в нём условия об обязанности погасить задолженность.

Суд посчитал, что спорные условия должны быть исключены из текста договора, поскольку ни Гражданским, ни Земельным кодексами РФ для договоров купли-продажи земельного участка условие об обязанности погашения существующей задолженности не признано существенным, поскольку оно не имеет отношения к предмету договора купли-продажи. Само общество отказывается добровольно принимать на себя соответствующее обязательство. В силу пункта 4 статьи 421 ГК РФ у суда нет оснований для возложения на истца обязанности по внесению платы за пользование земельным участком в рамках спора об

урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи земельного участка. При этом суд отметил, что гражданским законодательством предусмотрены иные способы защиты прав, в данном случае, права на получение платы за пользование земельным участком. Данное решение суда не было обжаловано, вступило в законную силу.

Предметом рассмотрения в суде являлись требования о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка, основания иска были различными.

Так, по делу №А26-8529/2009 суд отказал в удовлетворении исковых требований Общества к товариществу собственников жилья (ТСЖ) об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка для эксплуатации двух жилых домов. При этом суд руководствовался пунктом 1 статьи 421 ГК РФ, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Суд установил, что договоры инвестирования строительства жилья не содержат обязательств собственников помещений по выкупу расположенных под домами земельных участков; Гражданским кодексом РФ установлена обязанность коммерческих организаций по заключению публичных договоров; рассматриваемый договор публичным не является; ряд иных федеральных законов также не содержит норм, обязывающих собственников помещений выкупать земельный участок под многоквартирным домом, в котором эти помещения находятся. Таким образом, суд не установил законных оснований для обязания ТСЖ заключить договор купли-продажи земельного участка. Данное решение суда являлось предметом пересмотра в суде апелляционной инстанции; решение оставлено в силе.

По делу №А26-842 3/2009 суд также отказал Обществу в понуждении Администрации района к заключению договора купли-продажи. Однако в рамках данного спора основанием иска явился отказ администрации исполнить обязанность по переоформлению права постоянного бессрочного пользования земельным участком с приобретением его в собственность; дополнительным основанием - нахождение на участке объектов недвижимости, принадлежащих истцу на праве собственности. Суд установил, что общество вправе приватизировать земельный участок при условии отсутствия запретов на его приватизацию, в том числе с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.05 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» даны разъяснения, согласно которым установленная Законом о введении в действие ЗК РФ норма о приватизации зданий, строений, сооружений одновременно с приватизацией земельного участка (пункт 7 статьи 3) не лишает лицо, ставшее собственником недвижимости вследствие его приватизации до введения в действие ЗК РФ, права приобрести земельный участок в собственность или заключить договор его аренды, за исключением случаев, когда приватизация земельного участка запрещена.

В данном случае, в общую площадь спорного земельного участка входит не подлежащая приватизации водоохранная зона береговой полосы Онежского озера.

Поскольку законодатель установил прямой запрет на приватизацию земельных участков в пределах береговой полосы водных объектов общего пользования (пункт 8 статьи 27 ЗК РФ), а спорный земельный участок сформирован таким образом, что в его состав входит береговая полоса Онежского озера, у суда не было законных оснований для обязания администрации заключить договор купли-продажи. Данное решение обжаловано не было, вступило в законную силу.

5. Учитывая серьезный экономический характер земельно-правовых отношений, стороны прибегают к различным способам защиты своих прав, в том числе используя самые неожиданные варианты. Так, в рамках дела №А26-7590/2009 предприниматель обратился с иском к Администрации района о признании права пользования земельным участком, ранее переданного истцу на основании договора аренды, который хоть и подлежал государственной регистрации, но не был зарегистрирован в установленном законом порядке, в связи с чем является незаключённым. При этом истец просил признать в судебном порядке право пользования вышеназванным земельным участком, ссылаясь на положения статьи 59 ЗК РФ, полагая, что указанным способом заявитель может подтвердить свои права на земельный участок, как объект недвижимости.

В соответствии со статьей 59 ЗК РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке, при этом судебное решение, установившее право на землю, может явиться юридическим основанием для соответствующей регистрации указанного права в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Между тем, по мнению суда, указанная статья Земельного кодекса РФ лишь закрепляет возможность реализации заинтересованным лицом своего права на признание, при наличии соответствующего спора о праве на объект недвижимости, либо при необходимости закрепления соответствующего права, предусмотренного законом, по иным правовым основаниям.

Земельным кодексом РФ предусмотрены соответствующие виды землепользования (собственность, аренда, постоянное бессрочное пользование, безвозмездное срочное пользование, сервитут, а также сохранение права пожизненного наследуемого владения), при этом законом установлены категории землепользователей и условия предоставления земельных участков по разрешенным видам землепользования (глава IV Земельного кодекса РФ).

В рамках рассматриваемого дела суд не установил оснований для удовлетворения заявления истца, при отсутствии спора о праве в отношении земельного участка и отсутствии надлежащих доказательств закрепления права истца на земельный участок. Суд указал, что заявитель, при несогласии с действиями регистрирующего органа, связанными с отказом в государственной регистрации договора аренды, вправе их обжаловать в установленном законом порядке, либо вправе разрешить вопрос с полномочным органом, имеющим право на распоряжение земельным участком, в части закрепления за истцом права землепользования в порядке и на условиях, предусмотренных Гражданским и Земельным кодексом РФ. Решение суда не было обжаловано, вступило в законную силу.

В рамках настоящего обобщения судебной практики не преследовалась цель исследования и изучения всех возможных вариантов и категорий дел, связанных с применением земельного законодательства. При подготовке обобщения было обращено внимание на наиболее часто встречающиеся категории и разновидности дел, рассмотренных гражданской коллегией Арбитражного суда Республики Карелия за соответствующий период. При этом были учтены также дела, решения по которым состоялись в течение 2009 года, но ещё не прошли стадии обжалования. Следует отметить, что существенных нарушений в применении норм земельного и гражданского законодательства при рассмотрении земельных споров гражданско – правового характера за исследованный период судьями Арбитражного суда РК допущено не было.

Сфера применения земельного законодательства достаточно обширна, при этом большой объем занимают споры, так или иначе связанные с публичными правоотношениями, ввиду оспаривания заинтересованными лицами решений, действий, бездействий органов, имеющих полномочия по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, в том числе не разграниченными в обороте. Указанные споры не были предметом настоящего обобщения, однако полагаем, что вопросы применения земельного законодательства в судебной практике, в целом по суду, следует рассматривать комплексно, в том числе с изучением дел, рассмотренных административной коллегией Арбитражного суда РК.

Председатель судебного состава  
Арбитражного суда РК

И.Ю.Тойвонен

Помощник заместителя председателя  
Арбитражного суда РК

С.И.Дружинина