



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

02 августа 2013 года

Дело № А41-32908/12

Резолютивная часть постановления объявлена 29 июля 2013 года

Постановление изготовлено в полном объеме 02 августа 2013 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Мищенко Е.А.,

судей Виткаловой Е.Н., Шевченко Е.Е.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарем Бутылиной Н.В.,

при участии:

от заявителя: Тамаев Р.В., доверенность от 10.06.2013,

от заинтересованных лиц:

от администрации Пушкинского муниципального района Московской области -

Туйнова О.Ю., доверенность от 12.02.2013 № 9,

от Комитета по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области - Туйнова О.Ю., доверенность от 30.04.2013 № 897,

от третьих лиц: от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области – не явились, извещены,

от Министерства имущественных отношений Московской области – не явились, извещены,

рассмотрев в судебном заседании дело № А41-32908/12 по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Новое Тишково» к администрации Пушкинского муниципального района Московской области, Комитету по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области, при участии третьих лиц: Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, Министерства имущественных отношений Московской области об оспаривании отказа в предоставлении земельного участка в собственность и об обязанности устранить допущенные нарушения,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Новое Тишково» (далее – ООО «Новое Тишково», заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением, уточнённым в порядке, предусмотренном статьёй 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к администрации Пушкинского муниципального района Московской области (далее – администрация, заинтересованное лицо) со следующими требованиями:

- признать незаконным решение администрации об отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково»;

- обязать администрацию заключить с ООО «Новое Тишково» договор купли-продажи земельного участка площадью 85,5 га с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково» по цене, равной 2,5% от её кадастровой стоимости, направить покупателю проект вышеуказанного договора и иные предусмотренные законом и необходимые для регистрации покупателем права собственности на земельный участок документы.

Определением Арбитражного суда Московской области от 23.10.2012 дела № А41-37740/12 и № А41-32908/12 объединены в одно производство для совместного рассмотрения, делу присвоен № А41-32908/12.

В деле в качестве заинтересованного лица также участвует Комитет по управлению имуществом администрации Пушкинского муниципального района Московской области (далее – комитет).

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.12.2012 Арбитражный суд Московской области заявление общества с ограниченной ответственностью «Новое Тишково» с учётом уточнений, удовлетворил в полном объёме. Признал незаконным решение администрации Пушкинского муниципального района Московской области об отказе в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково». Обязал администрацию Пушкинского муниципального района Московской области заключить с ООО «Новое Тишково» договор купли-продажи земельного участка площадью 85,5 га с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково» по цене, равной 2,5% от её кадастровой стоимости, направить покупателю проект вышеуказанного договора и иные предусмотренные законом и необходимые для регистрации покупателем права собственности на земельный участок документы.

Не согласившись с названным судебным актом, администрация обратилась в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В ходе рассмотрения апелляционной жалобы администрации на решение суда первой инстанции по делу № А41-32908/12 в суд апелляционной инстанции 20.05.2013 поступила апелляционная жалоба ТУ Росимущества в Московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 28.12.2012 по делу № А41-32908/12, в которой ТУ Росимущества в Московской области ссылалось на то, что земельный участок относится к федеральной собственности.

Судом апелляционной инстанции было установлено, что обжалуемое решение Арбитражного суда Московской области от 28.12.2012 по делу № А41-32908/12 принято в отношении прав и обязанностей лиц, не привлеченных к участию в деле - Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области.

Определением от 11.06.2013 Десятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела № А41-32908/12 Арбитражного суда Московской области по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции. Указанным определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области, а также Министерство имущественных отношений Московской области.

В судебном заседании представитель заявителя просил заявленные требования удовлетворить, ссылаясь на письменные объяснения. Представитель пояснил, что Постановление Совета Министров РСФСР от 13.02.1986 № 70 и Постановление Совета Министров РСФСР от 13.03.1981 № 147 в настоящее время потеряли свою актуальность.

Представитель администрации и комитета в судебном заседании просил в удовлетворении заявленных требований отказать по доводам, изложенным в отзыве.

Десятый арбитражный апелляционный суд, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований в силу следующего.

Согласно Положению о курорте «Тишково», утвержденному постановлением Совета Министров РСФСР от 13.02.1986 № 70 он является курортом республиканского значения и включает в себя курортную зону, в которой расположены природные лечебные средства, устройства и сооружения для их использования, санаторно-курортные учреждения и учреждения отдыха и культуры, а также зрелищные предприятия, предприятия общественного питания, торговли и бытового обслуживания, предназначенные для обслуживания лиц, прибывающих на курорт для лечения и отдыха; зону, в которой находятся жилые дома, общественные здания и сооружения для населения, постоянно проживающего на территории курорта; зону, в которой размещены централизованные хозяйственные и технические службы.

Курорт по своим природным лечебным средствам является бальнеологическим и предназначен для лечения больных с заболеваниями органов кровообращения и нервной системы.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 13.03.1981 № 147 утверждены границы и режим округа санитарной охраны курорта Тишково.

Из Устава курорта «Тишково» 1992 года, следует, что в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 13.02.1986 № 70 создан санаторий профсоюзов «Тишково», который являлся специализированным лечебно-профилактическим учреждением (т. 6 л.д. 44)

Постановлением Московского областного совета профессиональных союзов от 26.06.1997 № 16 принято решение о проведении реорганизации санатория «Тишково» в лечебно-профилактическое учреждение «Санаторий «Тишково».

Устав лечебно-профилактическое учреждение «Санаторий «Тишково» утвержден 10.12.1998 и зарегистрирован в установленном порядке.

В дальнейшем лечебно-профилактическое учреждение «Санаторий «Тишково» преобразовано в лечебно-профилактическое частное учреждение «Санаторий «Тишково», а по решению собственника от 23.01.2012 в ООО «Новое Тишково».

Санаторию «Тишково» актом на право пользование землей от 17.05.1976 был предоставлен земельный участок площадью 102 га (т. 5 л.д. 25-29)

Постановлением Главы администрации Пушкинского района Московской области от 28.06.1993 № 1286 за санаторием закреплен по фактическому пользованию земельный участок площадью 85,5га (т. 5 л.д.24). Санаторию выдано свидетельство о праве постоянного бессрочного пользования на 85,5 га от 28.06.1993 № МО-13 № 00-257 (т. 5 л.д. 21).

На основании данных документов на кадастровый учет поставлен земельный участок с кадастровым номером 50:13:040338:0079 площадью 85500 кв.м, категория земель: земли особо охраняемых территорий, разрешенное использование – для строительства базы отдыха коттеджного типа (т. 5 л.д. 16-59).

Согласно кадастровой выписки от 07.11.2012 о земельном участке с кадастровым номером 50:13:040338:0079 площадью 85500 кв.м данный земельный участок внесен в ГКН 11.08.2004 и снят с учета 26.07.2006.

Из представленных кадастровых дел, кадастровых паспортов следует, что по заявлению ЛПУ «СКО «ТИШКОВО» с целью переоформления права постоянного бессрочного пользования земельный участок с кадастровым номером 50:13:040338:0079

разделен на 16 земельных участков (т. 4): с кадастровым номером 50:13:0040338:99 площадью 289 497 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:100 площадью 104788 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:101 площадью 27389 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:102 площадью 98947 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:104 площадью 9289 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:105 площадью 2232 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:106 площадью 1060 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:107 площадью 128675 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:108 площадью 47913 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:109 площадью 24805 кв.м.; с кадастровым номером 50:13:0040338:110 площадью 10738 кв.м.

Данные земельные участки имеют категорию земель: земли особо охраняемых территорий, разрешенное использование – земли санатория.

Распоряжением от 26.06.2006 № 805 «О предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, некоммерческой организации Лечебно-профилактическому учреждению «Санаторно-курортное объединение «ТИШКОВО», Московскому областному объединению организации профсоюзов и Федерации Независимых Профсоюзов России» прекращено право постоянного (бессрочного) пользования у некоммерческой организации Лечебно-профилактическому учреждению «Санаторно-курортное объединение «Тишково» - правопреемника санатория «Тишково», с его согласия на земельные участки общей площадью 516 411 кв.м., категория земель – «земли особо охраняемых территорий», предписано переоформить некоммерческой организации Лечебно-профилактическому учреждению «Санаторно-курортное объединение «Тишково» право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками общей площадью 551 536 кв.м на право аренды. Заключить с МОООП и ФНПР договоры аренды земельных участков, указанных в пункте 2 настоящего Распоряжения, со множественностью лиц на стороне арендатора, сроком на 49 лет. Заключить с ЛПУ «СКО «Тишково» договоры аренды земельных участков, указанных в пункте 3 настоящего Распоряжения, сроком на 49 лет (т. 2 л.д. 122).

Распоряжением от 18.04.2012 № 569 Министерства имущественных отношений Московской области распоряжение Министерства имущественных отношений Московской области от 26.06.2006 № 805 отменено. (т. 2 л.д. 121).

Однако до настоящего времени сведения об указанных земельных участках имеются в ГКН.

09.06.2012 Лечебно-профилактическим частным учреждением «Санаторно-курортное объединение «Тишково», находящимся в стадии реорганизации в процессе преобразования в ООО «Новое Тишково», подано заявление руководителю администрации Пушкинского муниципального района Московской области о предоставлении в собственность земельного участка, площадью 85,5 га с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково», предоставленный на основании постановления Главы Пушкинского района от 28.06.1993 № 1286 на праве бессрочного (постоянного)пользования, что подтверждается свидетельством серии МО-13 №00-257 от 28.06.1993. (т. 1 л.д. 8)

Согласно кадастровой выписке о земельном участке с кадастровым номером 50:13:0040314:223 дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.06.1993, местоположение: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково»; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: территория санатория «Тишково»; площадь: 855 000 кв.м.; правообладатель: санаторий «Тишково»; вид права: постоянное (бессрочное) пользование; документ Свидетельство о праве собственности на землю от 28.06.1993 серия МО-13 №00-257; граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства (т.1 л.д.4).

Обществом получен ответ от 29.06.2012 № 2421/23-7, в котором отказано в переоформлении права на земельный участок, на том основании, что в границы земельного участка площадью 85,5 га с кадастровым номером 50:13:0040314:223, расположенного по адресу: Московская область, Пушкинский район, санаторий «Тишково», входят 16 земельных участков поставленных на кадастровый учёт, из которых: земельные участки с кадастровыми номерами 50:13:0040338:107 площадью 128 675 кв.м. и 50:13:0040338:108 площадью 47 913 кв.м. являются водной гладью, а

также частью Пестовского водохранилища, в связи с чем администрация не вправе рассматривать вопрос о предоставлении ООО «Новое Тишково» в собственность за плату указанных земельных участков, поскольку согласно Водному кодексу Российской Федерации они не подлежат приватизации.

Полагая, что отказ в переоформлении права не соответствует закону и нарушает права и законные интересы, общество обратилось в арбитражный суд с вышеуказанными требованиями. Общество обосновывало свои требования наличием у него права на приобретение земельного участка на основании статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку оно владеет на праве собственности объектами недвижимости, расположенными по адресу: Московская обл., Пушкинский район, с. Тишково ул. Курортная 1, а также ссылалось на пункт 2.6 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В силу части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Пунктом 4 статьи 200 АПК РФ установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а

также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания ненормативного акта недействительным, решения и действия (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 Положения о курортах, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 05.09.1973 N 654, и статьей 45 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о здравоохранении, утвержденного Законом СССР от 19.12.1969, признание местности курортом, установление границ округов санитарной охраны курортов и определение их режима производится Советом Министров СССР или Советом Министров союзной республики по совместному представлению Министерства здравоохранения СССР ВЦСПС или министерства здравоохранения союзной республики и республиканского совета профсоюзов, согласованному с исполнительным комитетом соответствующего местного Совета народных депутатов, на территории которого расположен данный курорт.

Согласно пунктам 5 и 13 Положения о курортах отнесение курортов к курортам республиканского значения производится Советом Министров союзной республики по совместному представлению ВЦСПС и министерства здравоохранения союзной республики. Установление границ округов санитарной охраны курортов республиканского значения и определение их режима производится Советом Министров союзной республики по совместному представлению министерства здравоохранения союзной республики и республиканского совета профсоюзов (РСФСР - ВЦСПС), согласованному с исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов, на территории которого расположен курорт.

Постановлением Совета Министров РСФСР от 13.02.1986 № 70 утверждено Положение о курорте Тишково. Согласно пункту 1 данного Положения курорт Тишково относится к курортам республиканского значения.

Границы и режим округа санитарной охраны курорта республиканского значения Тишково утверждены Постановлением Совета Министров РСФСР от 13.03.1981 № 147.

В соответствии с пунктом 2 раздела 1 приложения N 1 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность" курорты, имеющие общереспубликанское значение, являются объектами, относящимися исключительно к федеральной собственности.

В силу пункта 6 статьи 2 Федерального закона от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" и статьи 1 Федерального закона "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" курорты федерального значения, относящиеся к особо охраняемым природным территориям федерального значения, являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти. Законом N 244-ФЗ предусмотрен порядок передачи земельных участков, находящихся в границах курортов федерального значения, в собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность, об отнесении указанных земельных участков к федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, или муниципальной собственности.

Согласно статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии со статьей 94 Земельного кодекса Российской Федерации к землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

- 1) особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
- 2) природоохранного назначения;
- 3) рекреационного назначения;
- 4) историко-культурного назначения;
- 5) иные особо ценные земли в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

Статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов отнесены к землям особо охраняемых природных территорий.

Действующее законодательство не предусматривает возможность предоставления в частную собственность земельных участков в составе земель особо охраняемых природных территорий. На основании пункта 8 статьи 28 Федерального закона N 178-ФЗ действие названного Закона на такие земельные участки не распространяется.

Доводы общества о том, что понятие курорта подразумевает совокупность природно-климатических условий и объектов недвижимости, не включая при этом земельный участок, а также ссылки на неактуальность нормативных актов о курорте Тишково в современных социально-экономических условиях, не имеют под собой правового обоснования, в связи с чем отклоняются.

При вышеизложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что обжалуемый отказ администрации является законным и не нарушает права общества.

Также суд апелляционной инстанции принимает во внимание, что в целях переоформления права постоянного бессрочного пользования на право аренды общество осуществило постановку на кадастровый учет 16 земельных участков по тому же свидетельству от 28.06.1993 № МО-13 № 00-257, но в другом кадастровом квартале. Тот факт, что заявитель имеет интерес в переоформление права на один многоконтурный земельный участок не свидетельствует о возможности по одному свидетельству переоформить право постоянного бессрочного пользования на несколько земельных участков.

Наличие в собственности объектов недвижимости, с учетом ограничения оборотоспособности спорного земельного участка, не является в данном случае основанием для его предоставления в собственность.

В соответствии с частью 3 статьи 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

Судебные расходы распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 266, пунктом 6.1 статьи 268, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 28.12.2012 по делу № А41-32908/12 отменить.

В удовлетворении заявленных ООО «Новое Тишково» требований отказать.

Председательствующий

Е.А. Мищенко

Судьи

Е.Н. Виткалова

Е.Е. Шевченко

