



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Санкт-Петербург

**31 мая 2010 года**

**Дело № А56-9848/2009**

Резолютивная часть решения объявлена 24 мая 2010 года. Полный текст решения изготовлен 31 мая 2010 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:

судьи Рагузиной П.Н.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ковалевой А.Г.,

рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

заявитель: ООО «Медведь Сервис»

заинтересованное лицо: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области

третье лицо: Министерство обороны Российской Федерации

о признании незаконным отказа и обязанности устранить допущенное нарушение

при участии

от заявителя: Беляева В.П. (доверенность от 10.01.2010), Селедец Е.А. (доверенность от 14.04.2010)

от заинтересованного лица: не явился (извещен телеграммой)

от третьего лица: не явился (извещен телеграммой)

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис» (далее - ООО «Медведь Сервис») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Ленинградской области (в настоящее время - Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области; далее - Территориальное управление) о признании незаконным бездействия Территориального управления, выразившегося в непринятии решения о приватизации ООО «Медведь Сервис» земельного участка с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031 площадью 4,4113 га, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119; обязанности Территориального управления принять решение о приватизации ООО «Медведь Сервис» названного земельного участка.

Решением от 02.07.2009 (судья Савинова Е.В.) заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 30.10.2009 решение от 02.07.2009 отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство обороны Российской Федерации (далее - Минобороны).

В судебных заседаниях 15.03.2010 и 12.04.2010 представитель Территориального управления возражал против удовлетворения заявленных требований, суду пояснил, что письмо от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1, направленное ООО «Медведь Сервис» по результатам рассмотрения представленных документов, является фактическим отказом в приватизации испрашиваемого земельного участка, также суду подтвердил, что на земельном участке отсутствуют иные здания и сооружения, кроме объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Медведь Сервис» на праве собственности.

ООО «Медведь Сервис» в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило заявленные требования и попросило признать незаконным отказ Территориального управления, выраженный в письме от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1, в приватизации земельного участка площадью 4,4113 га, кадастровый номер 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, и обязать Территориальное управление принять решение о предоставлении в собственность указанного земельного участка.

В судебное заседание 24.05.2010 Территориальное управление и Минобороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились, своих представителей в суд не направили, что в силу статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Представители ООО «Медведь Сервис» поддержали уточненные требования.

Исследовав материалы настоящего дела, оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обзрев подлинники документов в обоснование доводов и возражений, арбитражный суд установил следующее.

ООО «Медведь Сервис» является собственником 13 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, д. 119, корпуса с 1 по 13 (свидетельства о государственной регистрации права от 03.04.2007 серии 78-АВ № 416332, от 31.05.2005 серии 78-АА № 138984, 138919, 138927, 138922, 138921, 138920, 138926, 138918, 138925, 138924, 138917, 138916). Указанные объекты приобретены ООО «Медведь Сервис» по договору купли-продажи от 04.03.2005, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «Триумф» (далее - ООО «Триумф»). Один из объектов - здание казармы - после покупки был реконструирован заявителем, по окончании реконструкции на основании разрешения от 05.02.2007 № RU 47504107-01 на ввод объекта в эксплуатацию за ООО «Медведь Сервис» зарегистрировано право собственности на реконструированный объект.

В свою очередь, ООО «Триумф» приобрело недвижимое имущество, расположенное на спорном земельном участке, у федерального государственного унитарного предприятия «44 Специализированное строительное управление Министерства обороны Российской Федерации» (далее - ФГУП «44 ССУ Минобороны РФ») по договорам купли-продажи от 17.08.2004 и от 22.09.2004.

В сентябре 2008 года ООО «Медведь Сервис» обратилось в Территориальное управление с заявкой на приватизацию земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, относящегося к землям промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и

иного назначения, находящегося в государственной собственности, занятого принадлежащими ООО «Медведь Сервис» объектами недвижимости.

По результатам рассмотрения представленных ООО «Медведь Сервис» документов Территориальное управление письмом от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1 сообщило о том, что рассмотрение вопроса о приватизации спорного земельного участка будет возможно после осуществления государственной регистрации права собственности Российской Федерации на него и представления положительного решения Министра обороны Российской Федерации о приватизации земельного участка, поскольку на земельном участке находятся объекты, ранее относившиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации.

ООО «Медведь Сервис» указывает на наличие у него права на приватизацию земельного участка и отсутствие законодательно установленных запретов на предоставление в собственность спорного участка, считает, что непринятие Территориальным управлением решения о приватизации земельного участка следует расценивать как неправомерный отказ в принятии решения о приватизации земельного участка, поскольку нарушает его права как собственника объектов недвижимости, предусмотренные статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон о приватизации).

В соответствии со статьями 198, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для принятия судом решения о признании незаконным решения, действия (бездействия) государственного органа, органа местного самоуправления являются несоответствие оспариваемого решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и одновременно с этим нарушение указанным решением, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Пунктом 3 статьи 28 Закона о приватизации установлено, что собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной и муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации ООО «Медведь Сервис» имеет исключительное право на приватизацию земельного участка, занятого находящимися у него в собственности объектами недвижимости. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены названным Кодексом, федеральными законами.

Согласно статье 29 и пункту 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительные органы государственной власти или органов местного самоуправления, обладающие правом предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в течение месяца со дня поступления заявления о выкупе принимают решение о предоставлении земельного участка в собственность, готовят проект договора купли-продажи земельного участка и направляют его заявителю.

Статьей 15 того же Кодекса предусмотрено, что земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с этим же Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

В силу пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную

собственность. В соответствии с пунктом 4 той же статьи земельные участки, занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы, отнесены к землям, изъятым из оборота.

При рассмотрении настоящего дела арбитражный суд установил, что на испрашиваемом ООО «Медведь Сервис» земельном участке отсутствуют иные здания и сооружения, кроме объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Медведь Сервис» на праве собственности. Данное обстоятельство подтвердили суду представители Территориального управления и ООО «Медведь Сервис».

Доказательств того, что этот участок используется Вооруженными Силами Российской Федерации или иными воинскими формированиями, Территориальное управление и Минобороны суду не представили.

В связи с изложенным арбитражный суд приходит к выводу о том, что этот участок не ограничен в обороте по основаниям, на которые ссылается Территориальное управление.

В силу статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации в результате перехода права собственности на здания и строения ООО «Медведь Сервис» приобрело право пользования земельным участком, занятым этими объектами, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Следовательно, прежний собственник объектов недвижимости или лицо, в чьем владении они находились, после продажи этих объектов утратил право пользования названным участком.

Судом установлено и материалами дела подтверждено, что спорный земельный участок сформирован с учетом площади, необходимой для использования всех приобретенных ООО «Медведь Сервис» объектов недвижимости.

При таком положении отсутствие решения Минобороны о согласии на приватизацию спорного земельного участка не является основанием для отказа в выкупе этого участка по заявлению ООО «Медведь Сервис». Решение о продаже объектов высвобождаемого военного имущества, по сути, свидетельствует об отказе от использования земельного участка в деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации.

Ссылка Территориального управления на отсутствие у него полномочий по распоряжению спорным земельным участком ввиду вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2008 № 1053 «О некоторых мерах по управлению федеральным имуществом» несостоятельна. В названном постановлении указано, что Минобороны является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом, находящимся у Вооруженных Сил Российской Федерации. Между тем спорный земельный участок не может быть отнесен к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации и ими не используется.

Статьей 17 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Федерального закона от 31.05.96 № 61-ФЗ «Об обороне» земли, леса, воды и другие природные ресурсы, предоставленные Вооруженным Силам Российской Федерации, другим войскам, воинским формированиям органам, находятся в федеральной собственности.

До заключения в 2004 году ФГУП «44 ССУ Минобороны РФ» с ООО «Триумф» договоров купли-продажи на земельном участке находилось имущество, используемое

Вооруженными Силами Российской Федерации, поэтому спорный земельный участок является федеральной собственностью в силу прямого указания закона.

На основании пункта 1 статьи 6 Федерального закона от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу названного Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной этим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие этого закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие этого Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Между тем вопрос о заключении договора купли-продажи не является предметом настоящего спора.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Российской Федерации на испрашиваемый ООО «Медведь Сервис» земельный участок не отменяет факт нахождения участка в федеральной собственности, а потому не может препятствовать Территориальному управлению принять решение о приватизации этого земельного участка.

Поскольку к заявлению о выкупе ООО «Медведь Сервис» приложило полный комплект документов, необходимых для оформления права собственности на земельный участок в соответствии с приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 30.10.2007 № 370, заявитель в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации обладает исключительным правом на приватизацию спорного земельного участка, земельный участок, занятый принадлежащими ООО «Медведь Сервис» на праве собственности зданиями, в установленном порядке сформирован и поставлен на кадастровый учет, отказ Территориального управления, выразившийся в непринятии решения о предоставлении заявителю в собственность земельного участка с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, не соответствует требованиям действующего законодательства и нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности.

Поэтому требование ООО «Медведь Сервис» о признании незаконным оспариваемого отказа следует удовлетворить.

В порядке пункта 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации Территориальное управление обязано принять решение о предоставлении указанного земельного участка на праве собственности.

Поскольку освобождение от уплаты государственной пошлины по основанию, предусмотренному подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, не влияет на порядок распределения судебных расходов, установленный частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, с Территориального управления в пользу ООО «Медведь Сервис» надлежит взыскать 2000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

Руководствуясь статьями 198 - 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**р е ш и л :**

Признать незаконным отказ Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области, выраженный в письме от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1, в приватизации обществом с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис» земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, как не соответствующий Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области в месячный срок с момента вступления решения суда по настоящему делу в законную силу принять решение о предоставлении земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, в собственность обществу с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис».

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис» 2000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения или кассационная жалоба в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в силу.

Судья

Рагузина П.Н.