



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А 62-4915/08

Город Смоленск

18 декабря 2008 год

Резолютивная часть решения оглашена 18 декабря 2008 года
Полный текст решения изготовлен 18 декабря 2008 года

Председательствующего судьи Вороновой В.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Новиковой Т.Г.

рассмотрев в судебном деле по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Гражданстрой»

к Государственному специализированному учреждению «Фонд государственного имущества по Смоленской области» и Главному земельному управлению по Смоленской области,

с привлечением 3-их лица – Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области; закрытого акционерного общества «СУ-155»

о признании Приказа Главного земельного управления по Смоленской области от 30.06.2008 № 258 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» недействительным, а также о признании недействительными торгов, проведенных 3 сентября 2008 года в городе Смоленске по продаже права на заключение договора аренды земельных участков площадью 170 994 кв. метра, в том числе: земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020417:4 площадью 84 441 кв.метра; земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020458:8 площадью 86 553 кв. метра, расположенных по адресу: город Смоленск, район Краснинского шоссе, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства;

при участии в судебном заседании

от истца: Алексеева Т.Л., представитель по доверенности от 09.01.2008 г. № 02; Маякина О.В., представитель по доверенности от 09.01.2008 г.

от ответчиков: Главного земельного управления Смоленской области - Гришутина Е.А., доверенность № 04 от 15.05.2008 г.; Аснин Б.Е. представитель по доверенности № 21 от 28 августа 2008 года;

от ГСУ «Фонд государственного имущества Смоленской области» - Никитин И.Л., представитель по доверенности № 2-284 от 20.11.2008 г.;

от третьих лиц: Управления Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области - Чечиков В.Н., представитель по доверенности № 1262/04 от 12.05.2008 г.; Осмоловская Я.А., представитель по доверенности от 21.10.2008 г.

от ЗАО «СУ-155» - Гузина А.А., представитель по доверенности от 08.10.2008 г.; Дорожанская Ю.В., представитель по доверенности от 15.10.2008 г.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Гражданстрой» обратилось в Арбитражный суд с заявлением о признании Приказа Главного земельного управления по Смоленской области от 30.06.2008 № 258 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» недействительным, а также о признании недействительными торгов, проведенных 3 сентября 2008 года в городе Смоленске по продаже права на заключение договора аренды земельных участков площадью 170 994 кв. метра, в том числе: земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020417:4 площадью 84 441 кв.метра; земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020458:8 площадью 86 553 кв. метра, расположенных по адресу: город Смоленск, район Краснинского шоссе, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В судебном заседании истец полностью поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в исковом заявлении и дополнительно пояснил, что при издании оспариваемого приказа и проведении торгов были нарушены нормы действующего законодательства, которые выразились в том, что на аукцион одним лотом было выставлено два земельных участка, а не один; в отношении названных земельных участков не были определены разрешенное использование, основанное на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение; не были указаны сведения о имеющихся обременения и ограничениях использования; в информационном сообщении указана единая арендная плата за два земельных участка, расположенных в различных кадастровых кварталах; в информационном сообщении и проекте договора аренды указаны различные суммы банковской гарантии (12 000 000 рублей и 3 120 000 рублей).

Государственное специализированное учреждение «Фонд государственного имущества по Смоленской области» и Главное земельное управление по Смоленской области заявленные требования не признают, указывают, что продажа права на аренду двух земельных участков одним лотом не противоречит действующему законодательству, указание в информационном сообщении и проекте договора аренды различных сумм

банковской гарантии (12 000 000 рублей и 3 120 000 рублей) не может являться существенным нарушением правил проведения торгов.

Закрытое акционерное общество «СУ-155» поддерживает доводы ответчиков и дополнительно указывает на то, что по его мнению, ООО «Гражданстрой» не является заинтересованным лицом по обжалованию оспариваемого приказа и торгов.

Управление Федеральной антимонопольной службы по Смоленской области поддерживает доводы заявителя, полагает, что нарушены нормы Федерального закона «О защите конкуренции», поскольку продажа одним «лотом» двух земельных участков ограничивает права на участие в конкурсе возможных хозяйствующих субъектов.

Суд выслушав доводы сторон, исследовав по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства, признает заявленные требования, подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

30 июня 2008 года Главным земельным управлением Смоленской области издан приказ № 258 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства».

Как усматривается из текста настоящего приказа отделу землевладения и землепользования Главного земельного управления поручено обеспечить заключение договора с организатором торгов - государственным специализированным учреждением «Фонд государственного имущества Смоленской области» в целях проведения аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков из земель, отнесенных к категории земель населенных пунктов, расположенных в городе Смоленске, в районе Краснинского шоссе, общей площадью 170 994 кв.метра для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе:

- земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020417:4 площадью 84 441 кв.метра;
- земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020458:8 площадью 86 553 кв. метра.

Во исполнение приказа Главного земельного управления Смоленской области № 258 1 июля 2008 года в газете «Смоленская газета» было опубликовано информационное сообщение о проведении открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды вышеуказанных земельных участков, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в границах, указанных в кадастровых паспортах земельных участков.

Информационное сообщение содержало следующие сведения относительно земельных участков, выставленных на торги: «Общая площадь земельных участков 170 994 кв. метра, в том числе: земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020458:8 площадью 86 553 кв. метра; земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020417:4 площадью

84 441 кв.метра. Ограничений использования или обременений земельных участков нет».

По результатам аукциона, состоявшегося 3 сентября 2008 года, победителем признано закрытое акционерное общество «СУ-155».

В силу статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Под заинтересованным лицом, которое вправе обратиться с требованием о признании недействительными результатов конкурса или аукциона, следует понимать участников конкурса или аукциона, а также лиц, которым было отказано в участии в конкурсе или аукционе (п. 13 Постановления Пленума ВАС РФ N 32 от 02.12.1993).

Лицо, обращающееся с требованием о признании торгов недействительным, должно доказать наличие защищаемого права или интереса с использованием мер, предусмотренных гражданским законодательством. Нарушения порядка проведения торгов не могут являться основаниями для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями не затрагиваются и не могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Судом установлено, что общество с ограниченной ответственностью «Гражданстрой» принимало участие в спорных торгах, в связи с чем является заинтересованным лицом, которое вправе обратиться с требованием о признании недействительными результатов конкурса или аукциона.

По мнению истца, оспариваемые торги проведены с нарушением требований статей 38, части 1 статьи 38.1, части 3 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, вопреки требованиям которых на аукцион одним лотом было выставлено два земельных участка, а не один; в отношении названных земельных участков не были определены разрешенное использование, основанное на результатах инженерных изысканий, параметры разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение; не были указаны сведения о имеющихся обременениях и ограничениях использования; в информационном сообщении указана единая арендная плата за два земельных участка, расположенных в различных кадастровых кварталах; в информационном сообщении и проекте договора аренды указаны различные суммы банковской гарантии (12 000 000 рублей и 3 120 000 рублей).

Истец полагает, что вышеперечисленные нарушения привели к не правильному определению победителя торгов и необоснованно воспрепятствовали ему в осуществлении его хозяйственной деятельности, что также противоречит требованиям статьи 15 и части 1 статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Суд, проанализировав, представленные доказательства приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 настоящего Кодекса.

При этом, законодательством не определены правила формирования лотов, следовательно, органы местного самоуправления вправе формировать лоты из земельных участков для предоставления жилищного строительства самостоятельно с учетом требований Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации и архитектурно-градостроительной политики.

Между тем, предоставление земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности имеет ряд существенных особенностей по сравнению с предоставлением земельных участков для жилищного строительства.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства установлены статьей 30. 2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Пункт 4 названной статьи предусматривает «льготное» правило в отношении арендатора земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, связанное с отчуждением принадлежащего ему права аренды и распоряжением им иным способом.

Арендатор земельного участка, предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства, имеет право, предусмотренное пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, независимо от срока договора аренды такого земельного участка.

Данное положение закона является стимулирующим фактором для потенциальных инвесторов в комплексное освоение территории для жилищного строительства. С учетом длительности разработки документации по планировке территории и неясности в момент проведения аукциона и заключения договора аренды земельного участка многих значимых параметров и показателей будущего развития данной территории, право уступить, заложить, распорядиться иным образом правами аренды земельного участка предоставляет потенциальным инвесторам дополнительные возможности по привлечению заемного финансирования так и по прекращению участия в инвестиционном проекте.

Между тем, суд приходит к выводу, что вышеуказанное правомочие арендатора земельного участка распространяется лишь на распоряжение

правами аренды одного (иными словами, единого) земельного участка, предоставленного для комплексного освоения. Формальных оснований применять соответствующие правила к отдельным земельным участкам, как образуемых в соответствии с пунктом 5 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации по итогам межевания территории, так и изначально предоставленным по одному договору аренды отдельным земельным участкам, расположенных в различных кадастровых кварталах – не имеется.

Таким образом, предоставление для комплексного освоения в целях жилищного строительства по одному договору аренды двух отдельных земельных участков, изначально ограничивает возможных арендаторов в правах, предусмотренных пунктом 4 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, при проведении в порядке статьи 38.2 аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения в целях жилищного строительства, лоты должны были формироваться с учетом будущих прав победителя аукциона относительно выставленных на торги земельных участков. Выставление на аукцион одним лотом двух различных земельных участков, предоставляемых для комплексного освоения, приведет к ограничению прав победителя аукциона, предусмотренных пунктом 4 статьи 30.2 Земельного кодекса российской Федерации.

Кроме того, к особенностям предоставления земельных участков для их комплексного освоения законодатель относит специальные действия по подготовке таких земельных участков для комплексного освоения, в состав которых входит подготовка документации по планировке территории.

Пунктом 4 статьи 41 главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, которой устанавливается назначение и виды документации по планировке территории, определено следующее.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Из анализа данной правовой нормы следует, что для целей планировки территории допускается объединение земельных участков в один земельный участок и планирование территории уже относительно единого вновь

образованного земельного участка. Также не исключается и разделение земельного участка на несколько земельных участков, в этом случае планирование территории проводится относительно каждого из вновь образованных земельных участков.

Таким образом при предоставлении для комплексного освоения одним «лотом» сразу двух земельных участков, правообладателю необходимо будет в целях их комплексного освоения разработать документацию по комплексной планировке территории каждого земельного участка.

Между тем, само понятие «комплексное освоение» предполагает единое градостроительное решение по развитию территории, ее инженерному обустройству, комплексный подход к решению задачи по созданию благоприятной жилищной среды на одной территории, объединенной объектами как инженерной так и социальной инфраструктуры.

Таким образом, из системного анализа норм Земельного кодекса Российской Федерации в совокупности с нормами главы 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации суд приходит к выводу о несоответствии приказа Главного земельного управления по Смоленской области № 258 от 30 июня 2008 года «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» нормам статей 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с проведением аукциона по продаже права на заключение договора аренды относительно двух земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства одним «лотом».

Проведение торгов по продаже одного права аренды относительно двух земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (одним «лотом») суд признает существенным нарушением правил проведения торгов, влекущим их недействительность в связи с несоответствием статьям 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации, аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет.

Между тем, доказательств того факта, что на торги были выставлены земельные участки, сформированные в установленном законом порядке, суду не представлено.

Определением Арбитражного суда Смоленской области от 20 ноября 2008 года Главному земельному управлению Смоленской области предложено представить в суд кадастровые паспорта спорных земельных участков.

Данное определение суда исполнено не было.

При этом, в материалы дела представлено письмо Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Смоленской области № 01-18/06/2809 от 10.12.2008, из которого усматривается, что согласно приказу Главного земельного управления Смоленской области № 31 от 21.05.2008 г. «Об утверждении проекта территориального землеустройства земельного участка» земельный участок с кадастровым номером 67:27:000000:0077 общей площадью 197844 кв.м., состоит из земельного участка площадью 170994 кв.м. расположенного в границах жилой застройки и земельных участков площадью 1920 кв.м. и 24930 кв.м., расположенных в границах санитарной защитной зоны предприятий. На данный момент земельный участок с кадастровым номером 67:27:000000:0077 преобразован, посредством разделения земельного участка площадью 170994 кв.м., расположенного в двух кадастровых кварталах на два земельных участка, являющихся предметом настоящего судебного разбирательства - № 67:27:0020417:4 и № 67:27:0020458:8.

Из данного документа усматривается, что 21 мая 2008 года был утвержден проект территориального землеустройства земельного участка с кадастровым номером 67:27:000000:0077 общей площадью 197844, который впоследствии был преобразован в земельные участки - № 67:27:0020417:4 и № 67:27:0020458:8.

В силу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Однако, в нарушение требований вышеуказанной нормы, доказательств того, что приказ № 258 от 30 июня 2008 года о проведении аукциона был издан в отношении земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, суду не представлено.

Суд признает обоснованным довод истца об ограничении его прав на участие в аукционе, в связи с противоречиями, имеющимися в информационном сообщении и проекте договора аренды, являющимся неотъемлемой частью информационного сообщения и представляющего по существу оферту - предложение по заключению договора аренды на определенных условиях.

В информационном сообщении указан размер предоставления банковской гарантии в сумме 12 000 000 рублей. В проекте договора (пункт 5.1) размер банковской гарантии определен как 3 120 000 рублей. Наличие данных противоречий, не устраненных надлежащим образом, свидетельствует о фактическом отсутствии в информационном сообщении достоверных сведений о способе обеспечения обязательств по комплексному освоению земельного участка в целях жилищного строительства и их объема.

Отсутствие указанных сведений в информационном сообщении противоречит пункту 5 статьи 38.2 и является существенным нарушением правил проведения торгов.

Между тем, довод заявителя о необходимости наличия в информационном сообщении сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технических условий подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за них, суд находит ошибочным, исходя из следующего.

Пунктом 2 статьи 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что аукцион проводится в соответствии со статьей 38.1 настоящего кодекса с учетом положений настоящей статьи.

Пунктом 3 статьи 38.2 вышеуказанного нормативного правового акта установлено, что в извещении о проведении аукциона кроме сведений, указанных в подпунктах 1-3, 6-9 пункта 10 статьи 38.1 настоящего кодекса, должны быть указаны сведения, перечисленные ниже.

При этом, в указанных подпунктах статьи 38.1 и в пунктах 1-9 статьи 38.2 наличие в информационном сообщении сведений о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, а также технических условий подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за них – не указано в качестве необходимой информации при продаже на аукционе права на аренду земельных участков для комплексного освоения.

На основании изложенного, суд признает требования истца правомерными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате госпошлины возлагаются на ответчиков.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Признать Приказ Главного земельного управления по Смоленской области от 30.06.2008 № 258 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства» недействительным, в связи с несоответствием нормам статей 30.2, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Признать торги, проведенные 3 сентября 2008 года в городе Смоленске по продаже права на заключение договора аренды земельных участков площадью 170 994 кв. метра, в том числе: земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020417:4 площадью 84 441 кв.метра; земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020458:8 площадью 86 553 кв. метра, расположенных по адресу: город Смоленск, район Краснинского шоссе, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства – недействительными в связи с несоответствием нормам пункта 5 статьи 38.2, 30.2., 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Смоленской области от 8 сентября 2008 года отменить после вступления решения в законную силу.

Взыскать с Главного Земельного управления по Смоленской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Гражданстрой» 2 500 рублей возмещение расходов по уплате госпошлины.

Взыскать с Государственного специализированного учреждения «Фонд государственного имущества по Смоленской области» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Гражданстрой» 2 500 рублей возмещение расходов по уплате госпошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Стороны вправе обжаловать решение суда в апелляционную инстанцию арбитражного суда – Двадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Тула) либо в кассационную инстанцию – Федеральный арбитражный суд Центрального округа (г.Брянск) через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

В.В. Воронова