

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ХАБАРОВСКОГО КРАЯ****Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

дело № А73-8883/2012

18 сентября 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 14.09.2012.
Решение в полном объеме изготовлено 18.09.2012

Арбитражный суд в составе судьи Леонова Д.В., при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Илюшиной В.В.,

рассмотрев в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции заявление общества с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск»

к Департаменту муниципальной собственности администрации г. Хабаровска

о признании незаконным решения об отказе в выкупе земельного участка по льготной цене

при участии в судебном заседании:

от заявителя – Гортинский М.С. представитель по доверенности от 24.01.2012;

от ДМС – Воронкова Е.Н. представитель по доверенности от 16.04.2012 № 3375/02-13

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Амуршина – Хабаровск» (далее – общество, заявитель, ООО «Амуршина-Хабаровск») обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением в соответствии с требованием которого просило:

- признать незаконным, оформленное письмом от 08.06.2012 № 5297/19-04, решение Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска (далее – Департамент, ДМС) об отказе в выкупе земельного участка общей площадью 5 598,4 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050710:18 по цене, составляющей 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка;

- обязать Департамент муниципальной собственности администрации г. Хабаровска заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск» договор купли-продажи земельного участка общей

площадью 5 598,4 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050710:18 по цене, составляющей 2,5% от кадастровой стоимости.

По мнению заявителя ДМС необоснованно сослался на непредставление документов, подтверждающих обстоятельства, дающие права на приобретение земельного участка по льготной цене.

В судебном заседании представитель общества настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Департамент представил письменный отзыв в соответствии с которым не согласился с заявленными требованиями.

Представитель этого лица в судебном заседании поддержал заявленные требования, пояснив, что заявителем не доказан факт отчуждения объектов недвижимого имущества, находящегося на спорном земельном участке, в процессе приватизации государственного предприятия.

В судебном заседании в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв с 10.09.2012 до 11-00 час. 14.09.2012.

В ходе судебного разбирательства по материалам дела и пояснениям представителей участвующих в деле лиц арбитражным судом установлены следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, обществу с 2004 года на праве собственности принадлежит недвижимое имущество, в том числе: здание столярного цеха, инв. № 9054, литер. Е и здание лесопильного цеха инв. № 9054, лит. Ж, расположенные в г. Хабаровске по ул. Богачёва, 5а.

Названные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0050710:18, который предоставлен обществу в соответствии с договором аренды от 27.02.2009 № 151, заключенным с Департаментом.

Материалами дела подтверждается, а лицами участвующим в деле не оспаривалось, что указанные объекты недвижимости приобретены обществом у ООО «Рондония», которое в свою очередь, приобрело их у АООТ ПСО «Хабаровскгражданстрой».

16.09.2011 ООО «Амуршина-Хабаровск» обратилось в Департамент с заявлением о предоставлении расчета выкупной стоимости указанного земельного участка.

Письмами от 26.09.2011 № 9445/15-26 и № 9446/15-26 Департамент направил заявителю информацию о выкупной стоимости земельного участка. При этом стоимость 1 кв.м. земельного участка составила 195,03 руб. (без учета льготы, предусмотренной пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ) и 60,95 руб. (с учетом льготы).

27.10.2011 общество обратилось в Департамент архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность за плату.

30.11.2011 администрацией г. Хабаровска принято постановление № 3986 «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск» земельного участка под здания лесопильного цеха и столярного цеха в Индустриальном районе г. Хабаровска» в соответствии с которым администрация постановила представить обществу земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050710:18 в собственность за плату под здания лесопильного цеха и столярного цеха, принадлежащие обществу на праве собственности по адресу: г. Хабаровск, ул. Богачёва, 5а.

Пунктом 2 указанного постановления на ДМС возложена обязанность заключить договор купли-продажи земельного участка.

Департаментом, во исполнение указанного постановления, подготовлен проект договора купли-продажи земельного участка, в соответствии с которым стоимость земельного участка составила 1 091 898,50 руб., т.е. была применена стоимость без учета льготы.

02.02.2012 общество обратилось в Департамент с заявлением о приостановке процедуры выкупа земельного участка в целях представления дополнительных документов.

06.03.2012 обществом в Департамент были направлены документы, которые по мнению общества, подтверждают право выкупа земельного участка земельного участка по льготной цене, а именно план приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой» и договоры купли-продажи, подтверждающие факт приобретения объектов.

30.03.2012 Департамент письмом № 2810/19-04 отказал обществу в применении льготной цены при приобретении участка.

15.05.2012 обществом в Департамент представлены дополнительные документы, а именно: копия технического паспорта на здание столярной мастерской, схема земельного участка. Кроме того, заявлено о возобновлении процедуры выкупа земельного участка.

Письмом от 08.06.2012 № 5297/19-04 Департамент отказал обществу в предоставлении права на выкуп земельного участка по льготной цене, обосновав это непредставлением документов, подтверждающих приобретение объектов недвижимого имущества в процессе приватизации государственного предприятия.

Не согласившись с этим решением Департамента, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Рассмотрев доводы участвующих в деле лиц, выслушав их представителей, исследовав материалы дела, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 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) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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.

Статьями 200 и 201 АПК РФ предусмотрено, что ненормативный акт, решение, действия (бездействие) государственного органа могут быть признаны арбитражным судом незаконными при доказанности одновременно двух условий: несоответствия оспариваемого решения, действия (бездействия) закону и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции от 12.12.2011), до 1 июля 2012 года в соответствии с настоящим пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности: коммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения. При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

20 процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

2,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Пунктом 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснен порядок реализации этого правового положения и установлено, что при определении цены земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 Земельного кодекса РФ, стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие данного Кодекса, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка. Для приобретения собственником такого объекта недвижимости земельного участка по льготной цене, достаточно установить факт отчуждения недвижимого имущества в процессе приватизации государственных (муниципальных) предприятий.

При этом право приватизации земельных участков по льготной цене распространяется не только на первых собственников указанных зданий, строений и сооружений, но и на последующих.

Аналогичная правовая позиция содержится и в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.04.2009 №14649/08.

Отказывая обществу в приобретении земельного участка по льготной цене (2,5% от кадастровой стоимости) Департамент сослался на отсутствие доказательств факта отчуждения имущества в процессе приватизации. По мнению Департамента, представленный план приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой» не содержит сведений об объектах недвижимого имущества и их местонахождение.

Однако, арбитражный суд полагает, что оспариваемое решение принято Департаментом без учета представленных обществом документов в их совокупности.

Как следует из материалов дела и не оспаривалось в судебном заседании представителями участвующих в деле лиц на заявленном к выкупу земельном участке расположены объекты недвижимого имущества – столярный цех, площадью 882 кв.м., литер Е, инв. № 9054 и лесопильный цех, площадью 286 кв.м., литер Ж., принадлежащие заявителю на праве собственности.

Указанные объекты приобретены обществом у ООО «Рондония» на основании договора купли-продажи от 22.04.2004 № 1.

В свою очередь, договором купли-продажи от 25.05.1998 подтверждается, что названные объекты недвижимого имущества приобретены ООО «Рондония» у АООТ ПСО «Хабаровскгражданстрой» в лице конкурсного управляющего.

Из приказа Комитета по управлению государственным имуществом Хабаровского края от 08.05.1993 № 204 (л.д.126-137 т.1) следует, что АООТ ПСО «Хабаровскгражданстрой» создано в результате приватизации государственного предприятия проектно-строительное объединение «Хабаровскгражданстрой» (далее – ПСО «Хабаровскгражданстрой»).

Пунктом 2 названного приказа утвержден план приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой».

В соответствии с актом оценки стоимости имущества предприятия, утвержденного Комитетом по управлению государственным имуществом Хабаровского края 06.07.1993, в перечень имущества ПСО «Хабаровскгражданстрой», подлежащего приватизации, включено здание столярной мастерской (л.д. 143 т.1).

Вместе с тем, в плане приватизации отсутствуют сведения, позволяющие идентифицировать объекты недвижимости по адресу, площадям и др., на что указывает Департамент в обоснование своих возражений.

Однако, иной объект с наименованием «здание столярной мастерской» в приложении к плану приватизации не упоминается.

Из технического паспорта на здание столярной мастерской (инвентарный номер 9054), расположенной по адресу: г. Хабаровск, ул. Богачева, 5а (л.д. 50-119 т. 1) следует, что указанный объект фактически состоит из нескольких объектов с разными литерами, а именно:

- лит. А – обойный цех, 1978 года постройки;
- лит. Б – административно-бытовое, 1976 года постройки;

- лит. В – столярно-жестяной цех, 1976 года постройки;
- лит. Д – склад, 1998 года постройки;
- лит. Е – столярный цех, 1991 года постройки;
- лит. Ж – лесопильный цех, 1992 года постройки;
- лит. З - сушилка, 1999 года постройки;
- лит. И – котельная, 1999 года постройки;
- лит. К – насосная станция, 1999 года постройки;
- лит. Л – караульное помещение, 1993 года постройки;
- лит. М – караульное помещение, 1990 года постройки.

Таким образом, из сведений технического паспорта усматривается, что объект «столярная мастерская» (инвентарный номер 9054), расположенной по адресу: г. Хабаровск, ул. Богачева, 5а представляет из себя комплекс объектов недвижимости различного функционального назначения.

При этом исходя из даты приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой» (приказ Комитета по управлению государственным имуществом по Хабаровскому краю от 08.05.1993 № 204) и даты строительства объектов следует, что на дату приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой», в составе объекта недвижимости «столярная мастерская» уже имелись такие объекты как столярный цех, 1991 года постройки (лит. Е) и лесопильный цех, 1992 года постройки (лит. Ж).

Данное обстоятельство подтверждается также решением Арбитражного суда Хабаровского края от 07.02.2000 по делу № А73-304/П-2000г, в котором судом сделан вывод о том, что объекты недвижимости: столярный цех (литер Е), общей площадью 882 кв.м. и лесопильный цех (литер Ж) общей площадью 286 кв.м., расположенные по ул. Богачева, 5А в г. Хабаровске возведены силами ПСО «Хабаровскгражданстрой» и именно это предприятие являлось заказчиком строительства в целях расширения его производственных мощностей. Однако указанные объекты были возведены без оформления в установленном законом порядке.

При названных обстоятельствах судом установлен факт владения АООТ ПСО «Хабаровскгражданстрой» на праве собственности указанными объектами недвижимости.

В силу части 1 статьи 16 АПК РФ, вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда, являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, совокупность имеющихся в деле доказательства подтверждает, что спорные объекты недвижимости были отчуждены из государственной собственности в порядке приватизации.

В данном случае, арбитражный суд приходит к выводу, что обществом представлено достаточно доказательств в обоснование его права на приобретение земельного участка по льготной цене.

В свою очередь, Департаментом в порядке части 1 статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ доказательств обратного не представлено.

Доводы Департамента о том, что дата ввода в эксплуатацию здания столярной мастерской январь 1976 года, а из решения суда от 07.02.2000 по делу № А73-304/II-2000г следует, что спорные объекты числились на балансе АООТ как объекты незавершенного строительства, судом отклоняются, поскольку этим же решением суда установлен факт наличия актов рабочей комиссии о приемке законченного строительством цеха по переработке древесины и столярного цеха.

Этим же решением установлено, что строительство велось силами ПСО «Хабаровскгражданстрой» в целях расширения производственных мощностей предприятия.

Кроме того, как указывалось выше, исходя из даты строительства столярного цеха (1991 г.) и лесопильного цеха (1992 г.) следует, что на дату приватизации ПСО «Хабаровскгражданстрой» эти объекты уже являлись составной частью объекта «столярный цех», который был включен в план приватизации.

Данное обстоятельство подтверждается также техническим паспортом на здание «столярный цех», представленного в материалы дела.

Доводы Департамента о том, что объекты возведены самовольно, без оформления в установленном порядке, судом во внимание не принимаются, как не подтвержденные соответствующими доказательствами. Кроме того, указанные доводы в данном случае правового значения не имеют.

Учитывая изложенное, арбитражный суд приходит к выводу, что у Департамента не имелось оснований для отказа обществу в выкупе земельного участка по льготной цене, составляющей 2,5% от кадастровой стоимости.

В этой связи оспариваемое решение Департамента подлежит признанию недействительным, как не соответствующее действующему законодательству и нарушающее право общества в приобретении земельного участка по льготной цене.

Поскольку настоящий спор рассмотрен судом в порядке главы 24 АПК РФ, то на основании пункта 3 части 4 статьи 201 АПК РФ суд считает возможным в целях устранения нарушений прав заявителя обязать Департамент муниципальной собственности администрации г.Хабаровска заключить с обществом договор купли-продажи земельного участка площадью 5 598,4 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050710:18 по цене составляющей 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Судебные расходы общества в сумме 2 000 руб., понесенные им в связи с уплатой государственной пошлины при обращении в арбитражный суд подлежат возмещению заявителю за счет Департамента на основании статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Хабаровского края

Р Е Ш И Л:

Требования общества с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск» удовлетворить.

Признать незаконным, оформленное письмом от 08.06.2012 № 5297/19-04, решение Департамента муниципальной собственности администрации г. Хабаровска об отказе в выкупе земельного участка общей площадью 5 598,4 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050710:18 по цене, составляющей 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка;

Обязать Департамент муниципальной собственности администрации г. Хабаровска заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск» договор купли-продажи земельного участка общей площадью 5 598,4 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0050710:18 по цене, составляющей 2,5% от его кадастровой стоимости.

Взыскать с Департамента муниципальной собственности администрации города Хабаровска (680000, г. Хабаровск, ул. К. Маркса, д. 66; ОГРН 1032700332587) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Амуршина-Хабаровск» судебные расходы в сумме 2000 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа в течение двух месяцев с даты вступления решения в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

Д. В. Леонов