



Шестой арбитражный апелляционный суд

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-3582/2011

08 сентября 2011 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 01 сентября 2011 года.

Полный текст постановления изготовлен 08 сентября 2011 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

**председательствующего**

Тихоненко А.А.,

**судей**

Карасева В.Ф., Дроздовой В.Г.

**при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кушнерчуком И.А.**

**при участии в заседании суда:**

**от ООО «Офеня» – Франц О.А., представителя по доверенности от 18.08.2011**

**рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Офеня»**

**на решение от 22 июня 2011 года**

**по делу № А04-5419/2011**

**Арбитражного суда Амурской области**

**принятое судьей Заноза Н.С.**

**по иску Прокурора Амурской области**

**к Администрации г. Благовещенска, Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска, Обществу с ограниченной ответственностью «Офеня»**

**о признании недействительными постановления и акта, признании недействительным договора, применении последствий недействительности (ничтожной) сделки**

**третьи лица:** Министерство имущественных отношений Амурской области, Министерство финансов Амурской области

**УСТАНОВИЛ:**

Прокурор Амурской области (место нахождения: 675000, г. Благовещенск, ул. Пионерская, 37; далее – прокурор) обратился в Арбитражный суд Амурской области с иском к Администрации г. Благовещенска (ОГРН 1022800520588, место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Ленина, 133), Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска (ОГРН 1022800526187, место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Б.Хмельницкого, 8/2), Обществу с ограниченной ответственностью «Офеня» (ОГРН 1022800523932, место нахождения: 675000, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Лазо, 2; далее – ООО «Офеня», общество) о признании недействительным постановление мэра г. Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 о предоставлении в собственность ООО «Офеня» (за плату) дополнительного земельного участка площадью 74 928,00 кв.м с кадастровым номером 28:01:080001:0094, находящегося в п. Мухинка, используемого для несельскохозяйственного назначения, о признании недействительным акта от 12.01.2009 № 28 установления выкупной цены земельного участка к постановлению мэра г. Благовещенска от 05.12.2008 № 4030, о признании недействительным (ничтожным) заключенного Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска с ООО «Офеня» договора от 23.01.2009 № 89 купли-продажи дополнительного земельного участка единого землепользования площадью 74 928,00 кв.м (состоящего из участков: S1 – площадью 70 166,00 кв.м, S2 – площадью 4 762,00 кв.м) из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 28:01:080001:0094, находящегося по адресу: г. Благовещенск, п. Мухинка, для несельскохозяйственного назначения, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка и о применении последствий недействительности (ничтожности) сделки в виде возвращения ООО «Офеня» земельного участка с кадастровым номером 28:01:080001:0094, находящегося по адресу: г. Благовещенск, п. Мухинка Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска.

Определением от 08.12.2010 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Министерство имущественных отношений Амурской области и Министерство финансов Амурской области.

Определением от 23.12.2010 исковые требования прокурора к Администрации г. Благовещенска, Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска и ООО «Офеня» о признании недействительными постановление мэра города Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 и акта от 12.01.2009 № 28 установления выкупной цены земельного участка выделены в отдельное производство с присвоением делу А04-5658/2010.

До принятия судебного акта по существу спора (о признании недействительным (ничтожным) договора от 23.01.2009 № 89, заключенного между Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска и ООО «Офеня» и о применении последствий недействительности (ничтожности) сделки) истец в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), заявил отказ от исковых требований в отношении Администрации г. Благовещенска. Кроме того, дополнил основания иска положениями пункта 1 статьи 34 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Решением от 22.06.2011 исковые требования к Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска и ООО «Офеня» удовлетворены: судом признан недействительным договор купли-продажи земельного участка от 23.01.2009 № 89, заключенный между указанными ответчиками и применены последствия недействительности сделки в виде обязанности ООО «Офеня» возвратить Комитету по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска земельный участок с кадастровым номером 28:01:080001:0094, находящийся по адресу: г. Благовещенск, пос. Мухинка и обязанности Комитета по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска за счет средств казны муниципального образования города Благовещенска возвратить ООО «Офеня» денежные средства в размере 2 148 395 руб. Производство по делу в отношении требований к Администрации города Благовещенска прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 АПК РФ.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, ООО «Офеня» в апелляционной жалобе и дополнении к ней указывает на нарушение судом норм материального права, просит решение отменить и принять новый судебный акт, которым в иске отказать.

В обоснование апелляционной жалобы приводит доводы о том, что поскольку постановление мэра города Благовещенска от 05.12.2008 № 4030, являющееся по своему содержанию решением о предоставлении земельного участка в собственность, не признано судом недействительным, оснований для признания гражданско-правовой сделки – договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2009 № 89 недействительной (ничтожной) сделкой у суда не имелось. Ссылаясь на правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в Информационном письме от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», указывает на то, что при отсутствии законодательно предусмотренной обязанности величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком при продаже земельных участков для целей, не связанных со строительством, не привлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом недействительным по мотивам нарушения требований закона договора купли-продажи земельного участка от 23.01.2009 № 89.

В отзыве на апелляционную жалобу Министерство имущественных отношений Амурской области указало на законность принятого решения, просило оставить апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель заявителя поддержал доводы апелляционной жалобы.

Прокурор Амурской области, Администрация г. Благовещенска, Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска, Министерство имущественных отношений Амурской области, Министерство финансов Амурской области своих представителей в судебное заседание на рассмотрение апелляционной жалобы не направили. О месте и времени судебного разбирательства участвующие в деле лица извещены надлежащим образом в соответствии со статьей 123 АПК РФ, в связи с чем апелляционная жалоба рассмотрена в порядке статьи 156 АПК РФ без участия их представителей.

Заслушав представителя заявителя жалобы, исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность решения суда по основаниям и в порядке, предусмотренном статьями 266-271 АПК РФ, Шестой арбитражный апелляционный суд считает решение от 22.06.2011 подлежащим отмене.

Как следует из материалов дела, между Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска (продавец) и ООО «Офеня» (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка от 23.01.2009 № 89 (далее – договор), по условиям которого продавец обязуется передать в собственность, а покупатель – принять и оплатить по цене и на условиях договора дополнительный земельный участок единого землепользования площадью 74 928,00 кв.м (состоящий из участков: S1 – площадью 70 166,00 кв.м, S2 – площадью 4 762,00 кв.м) из категории земель населенных пунктов с кадастровым № 28:01:080001:0094, находящийся по адресу: г. Благовещенск, п. Мухинка (местоположение по кадастровому паспорту земельного участка от 25.03.2008 № 2-01/08-2469 – земельный участок расположен в п. Мухинка г. Благовещенска), для несельскохозяйственного назначения., в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка.

Данный договор заключен во исполнение постановления мэра г. Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 о предоставлении в собственность ООО «Офеня» (за плату) дополнительного земельного участка площадью 74 928 кв.м с кадастровым номером 28:01:080001:0094, находящегося в п. Мухинка, используемого для несельскохозяйственного назначения.

Дополнительный земельный участок с кадастровым номером 28:01:080001:0094 приобретен ООО «Офеня» для размещения прогулочной зоны, размещения посадочных мест отдыха (лавок, скамеек).

В соответствии с пунктом 2.1 договора стоимость земельного участка составляет 2 685 494 руб. 40 коп.

Из пункта 1.2 договора следует, что на земельном участке объекты недвижимости отсутствуют. Данное обстоятельство подтверждается также объяснением директора ООО «Офеня» Сопиным С.Н., актом от 10.11.2010 осмотра земельного участка с кадастровым номером 28:01:080001:0094, составленного представителем прокуратуры города Благовещенска совместно с представителями Администрации города Благовещенска.

На момент предоставления Администрацией города Благовещенска ООО «Офеня» земельного участка площадью 74 928,00 кв.м с кадастровым номером 28:01:080001:0094 в собственность и на момент заключения спорного договора купли-продажи на земельном участке здания, строения, сооружения отсутствовали.

Цена земельного участка – 2 685 494 руб., являющегося предметом договора купли-продажи, определена продавцом в соответствии с актом установления выкупной цены земельного участка от 12.01.2009 № 28 к постановлению мэра г. Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 (т.1, л.д. 43).

Полагая вышеуказанные постановление мэра г. Благовещенска от 05.12.2008 и акт установления выкупной цены земельного участка от 12.01.2009 № 28 к постановлению изданными, а договор купли-продажи от 23.01.2009 № 89 заключенным с нарушением требований законодательства, прокурор обратился с иском в арбитражный суд о признании указанных ненормативных правовых актов и договора недействительными.

Определением от 23.12.2010 исковые требования о признании недействительными постановление мэра города Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 и акта от 12.01.2009 № 28 установления выкупной цены земельного участка выделены в отдельное производство с присвоением делу № А04-5658/2010, производство по которому определением от 11.04.2011 было прекращено в связи с отказом истца (прокурора) от иска.

Рассмотрев в рамках настоящего дела требования прокурора о признании договора купли-продажи от 23.01.2009 № 89 недействительным и применении последствий недействительности сделки, арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении предусмотренных пунктом 1 статьи 34 ЗК РФ принципов эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления спорного земельного участка, а также о противоречии договора положениям статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности».

Согласно пункту 1 статьи 34 ЗК РФ органы местного самоуправления обязаны обеспечить управление и распоряжение земельными участками, которые находятся в их собственности и (или) в ведении, на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков. Для этого указанные органы обязаны принять акт, устанавливающий процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений; уполномочить на управление и

распоряжение земельными участками специальный орган; обеспечить подготовку информации о земельных участках, которые предоставляются гражданам и юридическим лицам на определенном праве и предусмотренных условиях (за плату или бесплатно), и заблаговременную публикацию такой информации.

Судом не принято во внимание то обстоятельство, что статьей 34 ЗК РФ регламентирована процедура (порядок) предоставления земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, тогда как договор купли-продажи в силу пункта 6 указанной нормы права заключается во исполнение решения, принятого исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, о предоставлении соответствующего земельного участка в собственность заявителю.

Между тем, ни постановление мэра города Благовещенска от 05.12.2008 № 4030 «О предоставлении в собственность ООО «Офеня» дополнительного земельного участка для несельскохозяйственного назначения в п. Мухинка», ни акт от 12.01.2009 № 28 установления выкупной цены земельного участка к указанному постановлению, являющиеся ненормативным актом административного органа, не признаны недействительными в судебном порядке.

Судом сделан вывод о том, что установление выкупной цены спорного земельного участка на основании Закона Амурской области от 24.10.2007 № 410-ФЗ противоречит положениям статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Статья 8 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ предусматривает обязательность проведения оценки объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в связи с возникающими в судебной практики вопросами и в целях обеспечения единообразия рассмотрения дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком, Информационным письмом от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» рекомендовал арбитражным судам исходить из того, что «если законом или

иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона сделки и акта государственного органа недействительными, решения должностного лица - незаконным, решения органа юридического лица - не имеющим юридической силы».

При таких обстоятельствах, учитывая позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, при отсутствии законодательно предусмотренной обязательности величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком при продаже земельных участков для целей, не связанных со строительством, непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона договора купли-продажи № 89 от 23.01.2009 недействительным.

Из материалов дела (акт установления выкупной цены земельного участка № 28 от 12.01.2009, кадастровый паспорт земельного участка от 25.03.2008 № 2-01/08-2469) следует, что кадастровая стоимость земельного участка, являвшегося предметом договора купли-продажи от 23.01.2009 № 89, составляет 17 903 296 руб.

Таким образом, в отношении объекта оценки – земельного участка с кадастровыми номером 28:01:080001:0094 установлена кадастровая стоимость в результате оценочной деятельности, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Вместе с тем, цена земельного участка, являющегося предметом договора купли-продажи от 23.01.2009 № 89, определена продавцом – Комитетом по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска в соответствии с актом от 12.01.2009 № 28 установления выкупной цены земельного участка к постановлению мэра города Благовещенска от 05.12.2008 № 4030, не признанным в судебном порядке недействительным.

Нормативными актами не установлен обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленный независимым оценщиком при совершении сделок по продаже земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности для целей, не связанных со строительством, следовательно, правовых оснований для признания договора купли-продажи от 23.01.2009 № 89



недействительным в связи с совершением сделки по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете оценщика, не имеется.

По смыслу статьи 6 ГК РФ в случаях, когда отношения, возникающие между участниками гражданского оборота, прямо не урегулированы законодательством, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Таким образом, при отсутствии нормативного документа, определяющего порядок расчета цены земельных участков, предоставляемых для целей, не связанных со строительством, были применены в соответствии со статьей 6 ГК РФ положения закона, регулирующие сходные отношения, а именно – положения Закона Амурской области от 24.10.2007 № 410-03 «Об установлении цены находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков при их продаже собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений».

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что установление выкупной цены земельного участка с кадастровым номером 28:01:080001:0094 произведено в соответствии с нормами действующего законодательства и как следствие, не доказано нарушение экономических интересов муниципального образования города Благовещенска при совершении оспариваемой сделки.

При изложенных обстоятельствах, у суда первой инстанции отсутствовали правовые основания для удовлетворения иска.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение от 22.06.2011 по делу № А04-5419/2010 Арбитражного суда Амурской области в обжалуемой части отменить.

В удовлетворении иска отказать.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Офеня» (ОГРН 1022800523932, место нахождения: 675000, г. Благовещенск, ул. Лазо, 2) из федерального бюджета государственную пошлину в размере 2 000 руб., уплаченную по квитанции от 21.07.2011.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

А.А. Тихоненко

Судьи

В.Ф. Карасев

В.Г. Дроздова