



Четвертый арбитражный апелляционный суд
улица Ленина, дом 100б, Чита, 672000, <http://4aas.arbitr.ru>

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Чита

Дело № А58-7850/2017

«01» августа 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 23 июля 2019 года.

Полный текст постановления изготовлен 01 августа 2019 года.

Четвертый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Ломако Н.В.,

судей Желтоухова Е.В., Каминского В.Л.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Васильевым И. В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело №А58-7850/2017 по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции, по исковому заявлению первого заместителя прокурора Республики Саха (Якутия) от 22.09.2017 № 71-17/2017 к обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» (ИНН 1435271738, ОГРН 1131447013059), Окружной администрации города Якутска (ИНН 1435133907, ОГРН 1031402045124) о признании недействительным соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016 о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, применении последствия недействительности сделки путем возложения обязанности на Окружную администрацию города Якутска вернуть обществу с ограниченной ответственностью "ЯкутСтройСити" полученные по сделке денежные средства в размере 1 678 474,40 руб., на общество с ограниченной ответственностью "ЯкутСтройСити" выделить из состава земельного участка 14:36:105019:983 земельный участок площадью 2920 кв.м. (который был приобретен в результате перераспределения) и вернуть Окружной администрации города Якутска, с привлечение к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего

самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Камелек» (ОГРН 1111435010280, ИНН 1111435010280),

(суд первой инстанции – Андреев В.А.),

при участии в судебном заседании с использованием системы видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Республики Саха (Якутия):

от Прокурора Республики Саха (Якутия) - Птицина М.Е., по доверенности от 18 июня 2019 года;

от ООО «ЯкутСтройСити» - Шкляр И.С., по доверенности от 14 июня 2019 года, Черновалюк М.З., по доверенности от 02 марта 2018 года;

от Окружной администрация города Якутска - Друзьянова А.Б., по доверенности от 04 апреля 2019 года №84;

от ООО «Камелек» - не явились, извещено,

установил:

первый заместитель прокурора Республики Саха (Якутия) (далее – Прокуратура), выступающий в интересах Российской Федерации, городского округа «город Якутск» и неопределенного круга лиц, обратился в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с исковым заявлением от 03.10.2017 № 71-17-2017 к обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» (далее – ООО «ЯкутСтройСити», Общество) и Окружной администрации города Якутска (далее - Администрация) о признании недействительным соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016 о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, применении последствия недействительности сделки путем возложения обязанности на Окружную администрацию города Якутска возвратить обществу с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» полученные по сделке денежные средства в размере 1 678 474,40 руб., на общество с ограниченной ответственностью «ЯкутСтройСити» выделить из состава земельного участка 14:36:105019:983 земельный участок площадью 2920 кв.м. (который был приобретен в результате перераспределения) и возвратить Окружной администрации города Якутска.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечено общество с ограниченной ответственностью «Камелек» (далее - ООО «Камелек»).

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 14 декабря 2017 года, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 марта 2018 года по тому же делу, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 26 июня 2018 года решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19 марта 2018 года по делу № А58-7850/2017 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

Отправляя дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа указал на необходимость установления обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, и их оценки на основе подлежащих применению к отношениям сторон норм материального права.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 09 января 2019 года в удовлетворении требований Прокуратуры отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, прокуратура и Администрация обжаловали его в апелляционном порядке.

Определением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 13 марта 2019 года апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Информация о времени и месте судебного заседания размещена на официальном сайте апелляционного суда в сети «Интернет». Таким образом, о месте и времени судебного заседания лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом в порядке, предусмотренном главой 12 АПК РФ.

Третье лицо в судебное заседание представителей не направило, извещено надлежащим образом. Руководствуясь пунктами 2, 3 статьи 156, пунктом 1 статьи 123 АПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие третьего лица, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания.

В судебном заседании представитель Прокуратуры дала пояснения согласно доводам искового заявления и представленных в материалы дела пояснений, просила заявленные требования удовлетворить.

Представитель Администрации в судебном заседании дала пояснения согласно представленным в материалы дела пояснениям, поддержала позицию Прокуратуры,

указала на то, что Администрация признает исковые требования, просила удовлетворить заявленные требования Прокуратуры.

Представители Общества в судебном заседании дали пояснения согласно доводам отзыва и письменных пояснений, просили отказать в удовлетворении заявленных требований.

Третье лицо направило в материалы дела отзыв, в котором указало на то, что ООО «Камелек» сняло свои притязания на часть спорного земельного участка, пояснив, что поскольку ООО «Камелек» получило другой участок, то смысла препятствовать оспариваемой сделке нет.

При рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции по правилам суда первой инстанции Администрацией заявлено о признании исковых требований. Суд апелляционной инстанции определением от 10.04.2019 отклонил указанное заявление, так как предметом рассматриваемого в настоящем деле спора является законность заключенного между Администрацией и Обществом соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016 о перераспределении земель. Таким образом, процессуальные действия Администрации по признанию иска фактически направлены на односторонний отказ от совершенной сделки, что при наличии возражений второй стороны является недопустимым.

Судом апелляционной инстанции указано на то, что поскольку требования, заявленные Прокурором к Администрации, не могут быть выделены из предмета спора, при отсутствии признания иска Обществом, признание иска Администрацией не может быть принято судом, как нарушающее право второго ответчика (Общества).

Изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Департаментом имущественных и земельных отношений Окружной администрации города Якутска и ООО «ЯкутСтройСити» заключено соглашение от 15.04.2016 N 04-4/2016-0070, согласно которому к земельному участку с кадастровым номером 14:36:105019:966 общей площадью 1 038 кв.м, расположенному по адресу: г. Якутск, ул. Петра Алексеева 2, принадлежащему на праве собственности обществу, был перераспределен земельный участок общей площадью 2 920 кв.м, государственная собственность на который не разграничена, в результате чего образован земельный участок с кадастровым номером 14:366105019:982 общей площадью 3 958 кв.м.

За данное увеличение площади земельного участка ООО «ЯкутСтройСити» произвело оплату в соответствии с размером, установленным решением Якутской городской Думы от 08.04.2015 N 243-НПА в сумме 1 678 474,40 руб.

После перераспределения земельного участка ООО «ЯкутСтройСити» объединило земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982 с другими земельными участками, принадлежащими ему на праве собственности (с кадастровыми номерами 14:36:105019:965 и 14:36:105019:981), в результате чего был образован земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983 площадью 6 482 кв.м.

На данный земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) 25.05.2016 зарегистрировано право собственности ООО «ЯкутСтройСити».

Впоследствии распоряжением Главы городского округа «город Якутск» от 09.01.2017 N 7р утвержден проект межевания территории квартала «51» городского округа «город Якутск», согласно которому спорный земельный участок в границах участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 указан как участок под строительство многоквартирного жилого дома.

Ссылаясь на то, что соглашение от 15.04.2016 N 04-4/2016-0070 противоречит требованиям закона и нарушает права и законные интересы неопределенного круга лиц в области предпринимательской деятельности, а также публичные интересы Российской Федерации и городского округа «город Якутск», прокурор обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Обосновывая свои доводы, прокурор указал, что оспариваемое соглашение № 04-4/2016-0070 от 15.04.2016 заключено Окружной администрацией г.Якутска и ООО «ЯкутСтройСити» в нарушение земельного законодательства, земельный участок предоставлен путем перераспределения ООО «ЯкутСтройСити» при отсутствии оснований, без проведения торгов, в обход закона, вопреки пп. 2 п.1 ст.39.28, п.п.9 п.9, п. 14 ст.39.29, п. 1 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, ст. 10 ГК РФ.

Администрация указывает, что в рамках возникших правоотношений, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966, принадлежащего Обществу происходило на основании пп.2 п.1 ст.39.28 ЗК РФ, то есть в целях приведения границ земельного участка в соответствие с проектом межевания территории. Однако на момент заключения оспариваемого соглашения, проект межевания территории в отношении квартала, в границах которого расположен спорный земельный участок, утвержден не был. Проект межевания территории квартала "51" городского округа "город Якутск", утвержден Распоряжением главы городского округа "город Якутск" от 09.01.2017 N 7р согласно которому спорный земельный участок в границах участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 указан как участок под застройку

многоквартирного жилого дома. Утвержденный впоследствии план межевания территории с учетом состоявшегося перераспределения земельных участков лишь закрепил уже имеющееся на момент его утверждения расположение соответствующих участков, что само по себе не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации. При таких обстоятельствах до утверждения для спорной территории проекта межевания не подлежит применению предусмотренный подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ порядок перераспределения земель. Следовательно, при обращении Общества с заявлением о перераспределении земельного участка у Администрации города Якутска имелись законные основания для отказа в заключении соглашения, установленные пп.1 п.9 ст.39.29 ЗК РФ.

ООО «ЯкутСтройСити» заявленные прокурором требования не признало, считает что оспариваемое соглашение о перераспределении земель заключалось на основании п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", а также статьи 39.28 Земельного кодекса РФ.

Общество указывает, что на момент заключения спорного соглашения действовало Распоряжение №1200/1 зр от 02.12.2009 «Об утверждении проекта планировки территории центральной части города Якутска», согласно которому территория земельного участка площадью 3 958 кв.м. (на которой были расположены снесенные Обществом аварийные дома) входит в состав квартала «51» г. Якутска на которой предусмотрено расположение многоквартирного жилого дома («проектируемая капитальная жилая застройка»). На момент обращения Прокурора с иском, план межевания территории «51 квартал» в который входит спорный земельный участок был утвержден распоряжением Главы ГО «город Якутск» № 7р от 09.01.2017, согласно которому спорный земельный участок указан как участок под застройку многоквартирного жилого дома в границах участка с кадастровым номером 14:36:105019:983, принадлежащего на праве собственности Обществу. На настоящий момент Проект межевания территории квартала 51 города Якутска является действующим, он утвержден с изменениями (распоряжение Окружной администрации города Якутска № 1739р от 17.10.2017 года). Данный вывод так же подтверждается Градостроительным планом земельного участка ГШ14301000-2019-2072-118 8194 от 05/03/2019 года.

Также, исходя из доводов Общества, прокурор не доказал, что его обращение с иском в суд направлено в защиту интересов публично-правового образования (муниципального образования городской округ «город Якутск»), а также в защиту

публичных интересов неограниченного круга лиц. Так как прокурор в данном случае обязан доказать как факт нарушения прав публично правового образования и прав неограниченного круга лиц оспариваемой сделкой, так и факт возможного восстановления прав в результате удовлетворения исковых требований. При этом прокурор не доказал, что перераспределенный земельный участок мог быть выставлен на торги при чем именно под строительство, так как территориальная зона на момент заключения Соглашения была установлена Ж-6 (зона застройки средне- и многоэтажными многоквартирными жилыми домами на территории г. Якутска), согласно имеющимся в материалах дела Сведениям информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее ИСОГД) от 15.04.16 г. за № 07-031470. В указанном ИСОГД в п. 5.2 указаны разрешенные виды функционального использования, на которые распространяются требования градостроительного регламента объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Прокуратура обязана была представить доказательства возможности выставления земельного участка на торги, в которых могли бы принять участие физические и юридические лица для приобретения права аренды либо права собственности с учетом того, что как основные виды, так и условно разрешенные виды функционального использования в данной зоне Ж-6 связаны с капитальным строительством.

Возражая исковым требованиям Прокуратуры, Общество указало на то, что при заключении оспариваемого соглашения был утвержден Проект планировки территории города Якутска, и в данном проекте был размещен объект капитального строительства многоквартирный 12 этажный жилой дом, что и не оспаривается истцом и подтверждается ИСОГД №м 07-031470 от 15.04.16 г., где в разделе 4 указаны ранее разработанные следующие градостроительные документы:

- Проект планировки центральной части г. Якутска -№ 1200/1зр от 02.12.2009;
- Распоряжение «Об утверждении проекта планировки территории кварталов №150, 151, 152, улично-дорожной сети и магистральных коммуникаций г. Якутска» (красные линии) № 319/1 зр от 21.10.2013;
- О внесении изменений в постановление городского Собрания депутатов города Якутска от 16 марта 2005 года ПГС-30-1 «Об утверждении генерального плана городского округа «город Якутск» РЯГД-16-1 от 08.04.2015;
- Внесение изменений в Правила землепользования и застройки г. Якутска -№ 279-НПА от 25.02.2016.

ООО «ЯкутСтройСити» указывает, что земельный участок, который перераспределен Обществу до сноса аварийных жилых домов, был придомовой

территорией (двором) данных домов. До сноса Обществом домов и расчистки придомовой территории, этот земельный участок не мог быть использован самостоятельно. То обстоятельство, что перераспределенный участок не мог быть использован самостоятельно, подтверждает так же экспертное заключение по судебному делу А58-7850/2017 от 03.12.2018 года.

Общество при выкупе и расселении 3-х деревянных 2-х этажных домов понесло огромные затраты и имеет обязательства перед собственника расселенных и снесенных жилых квартир по строительству и передаче жилых квартир, именно в МКД которое должно быть возведено на месте снесенных и расселенных домов, при этом прокуратурой не учитываются права данных граждан, что само по себе уже приводит к дисбалансу интересов общества и граждан.

В ходе судебного разбирательства в суде апелляционной инстанции, рассматривающей дело по правилам суда первой инстанции, Администрацией было заявлено ходатайство о проведении повторной землеустроительной экспертизы, проведение которой предлагалось поручить АНО «Центр досудебных и судебных экспертиз» либо АО «Сахагипрозем».

На рассмотрение экспертного учреждения предлагалось поставить следующие вопросы:

- Возможно ли было сформировать самостоятельный земельный участок или земельные участки из земель государственная собственность на которую не разграничена и являющейся смежной с земельным участком 14:36:105019:966, без учета границ отображенных в схеме расположения земельного участка, утвержденного Распоряжением №241р от 31.03.2016 г. в соответствии со всеми видами разрешенного использования, предусмотренными соответствующим Правилами землепользования и застройки города Якутска от 25.12.2013 N 169-НПА (ред. от 10.06.2015, с изм. от 15.06.2016) действовавшим на момент заключения Соглашения №01-4/2016-0070 от 15.04.2016 г.

- Имел ли земельный участок ООО «ЯкутСтройСити» с кадастровым номером 14:36:105019:966 на момент заключения Соглашения №01-4/2016-0070 от 15.04.2016 г. элементы вклинивания, вкрапливания, изломанность границ, чересполосицу, позволяющие применить к нему требования п.2 ч.1 ст.39.28 Земельного кодекса Российской Федерации?

- При наличии у земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966, принадлежащего на момент заключения Соглашения ООО «ЯкутСтройСити» элементов вклинивания, вкрапливания, изломанности границ или чересполосицы, какая площадь земельного участка из земель неразграниченных в государственную

собственность была бы достаточна для перераспределения и исключения перечисленных дефектов землепользования у земельного участка с кад. № 14:36:105019:966?

- Имеет ли в настоящее время земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:983, принадлежащий на праве собственности ООО «ЯкутСтройСити» элементы вклинивания, вкрапливания, чересполосицу или изломанность границ?

Прокуратурой также было заявлено ходатайство о проведении повторной землеустроительной экспертизы, проведение которой предлагалось поручить ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картографии» либо АНО «Центр досудебных и судебных экспертиз».

На разрешение экспертного учреждения предлагалось поставить следующие вопросы:

- Имел ли земельный участок ООО «ЯкутСтройСити» с кадастровым номером 14:36:105019:966, расположенный по адресу: г. Якутск, ул. П. Алексеева 2, на момент заключения Соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016 элементы вклинивания, вкрапливания, изломанность границ, чересполосицу (далее-дефекты землепользования)?

- При наличии вышеуказанных дефектов землепользования на какую величину (в квадратных метрах) необходимо было увеличить площадь земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966 путем присоединения к нему земель, государственная собственность на которые не разграничена, для достижения цели полного их исключения (т.е. дефектов землепользования имевшихся у земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966)?

- Необходимо ли было предоставление ООО «ЯкутСтройСити» для устранения дефектов землепользования у земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966 дополнительной площади размером 2920 кв. м. из земель, государственная собственность на которые не разграничена, с соответствующей конфигурацией?

- Имеет ли дефекты землепользования образованный в результате перераспределения земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982, и какие именно?

- Возможно ли сформировать самостоятельный земельный участок или земельные участки из земель, государственная собственность на которые не разграничена и являющейся смежной с земельным участком 14:36:105019:966, без учета границ отображенных в схеме расположения земельного участка, утвержденного распоряжением от 31.03.2016 №241-р, в соответствии со всеми видами разрешенного использования, предусмотренными Правилами землепользования и застройки г. Якутска от 25.12.2013

№169-НПА (в ред. От 10.06.2015, с изм. от 15.06.2016), действовавшими на момент заключения Соглашения № 04-4/2016-0070 от 15.04.2016.

ООО «ЯкутСтройСити» возражало против удовлетворения ходатайств Администрации и Прокуратуры о проведении повторной судебной землеустроительной экспертизы. По мнению общества, Окружная администрация города Якутска и Прокуратура в своих ходатайствах не привела достаточных аргументов, доказывающих наличие сомнений или противоречий в выводах имеющейся в материалах дела экспертизы. Представитель Общества заявил ходатайство о допросе экспертов составивших экспертное заключение от 03.12.2018 года.

Оценив изложенные доводы сторон, рассмотрев ходатайства и исследовав материалы дела Четвертый арбитражный апелляционный суд, рассмотревший дело по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела судом первой инстанции, по существу заявленных требований приходит к следующим выводам.

Основания и порядок предоставления государственных и муниципальных земельных участков, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в собственность за плату регламентированы положениями главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Данные нормы в качестве основного способа приватизации земли предусматривают торги, которые проводятся на конкурсной основе, обеспечивающей справедливое и открытое распределение объектов публичной собственности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или в размере начальной цены предмета аукциона при заключении договора с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Перераспределение земель, находящихся в частной и публичной собственности, регламентируется нормами главы V.4 Земельного кодекса Российской Федерации, применяется в исключительных случаях и реализуется в строгом соответствии с требованиями земельного законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.28. Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в следующих случаях:

1) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории;

2) перераспределение таких земель и (или) земельных участков в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

3) перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков;

4) земельные участки образуются для размещения объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, в том числе в целях изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Как следует из пункта 1.1 оспариваемого Прокуратурой соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016 перераспределение неразграниченного земельного участка произведено Администрацией и Обществом на основании пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в абзаце втором которого закреплено право органа местного самоуправления городского округа на предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа. Иных правовых норм, обосновывающих основание перераспределения земельных участков, оспариваемое соглашение от 15.04.2016 не содержит.

На протяжении всего судебного разбирательства по делу, начиная с обращения Прокуратуры с иском в суд, ответчики (как Общество, так и Администрация) настаивали на том, что перераспределение земельных участков произведено на основании,

предусмотренном подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы земельного участка.

Между тем, из нормы подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что на основании указанной нормы права перераспределение земельных участков может быть произведено только при утвержденном проекте межевания территории, поскольку целью такого перераспределения является приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, на момент заключения спорного соглашения проект межевания территории в отношении квартала, в границах которого расположен спорный земельный участок, утвержден не был.

Проект межевания территории квартала "51" городского округа "город Якутск", утвержден Распоряжением главы городского округа "город Якутск" № 7р только 09.01.2017. Согласно указанному распоряжению спорный земельный участок в границах участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 указан как участок под застройку многоквартирного жилого дома. То есть утвержденный 09.01.2017 план межевания территории с учетом состоявшегося перераспределения земельных участков лишь закрепил уже имеющееся на момент его утверждения расположение соответствующих участков, что само по себе не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации.

Таким образом, при установленных обстоятельствах апелляционный суд приходит к выводу, что до утверждения для спорной территории проекта межевания, несмотря на заявленные возражения Общества, не подлежит применению предусмотренный подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ порядок перераспределения земель.

Апелляционный суд отклоняет, как не подтверждающие правомерность оспариваемого соглашения, доводы Общества о том, что на момент обращения прокурора с иском план межевания территории «51 квартал» был утвержден распоряжением Главы ГО «город Якутск» № 7р от 09.01.2017, и что на момент рассмотрения спора в суде проект межевания территории «51 квартал» утвержден. Поскольку материалами дела подтверждено, что на момент заключения оспариваемого соглашения, то есть на момент перераспределения земельных участков проект межевания территории «51 квартал» г.Якутска утвержден не был.

Апелляционный суд отклоняет довод Общества о возможности, на основании пункта 3 статьи 39.28.ЗК РФ, перераспределения земель по подпункту 2 пункта 1 статьи

39.28 ЗК РФ при наличии схемы расположения земельного участка, которая на момент заключения спорного соглашения имелаась.

В силу пункта 3 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории либо при отсутствии такого проекта в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка.

Между тем, исходя из правового смысла пунктов 1 и 3 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи, перераспределение земельных участков в случае, предусмотренном подпунктом 2 пункта 1 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации, для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы допускается только в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории. Следовательно, перераспределение земельных участков на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ при наличии утвержденной схемой расположения земельного участка и без утвержденного проекта межевания территории недопустимо.

Более того, апелляционный суд приходит к выводу, что материалами дела не подтверждаются утверждения ответчиков о том, что оспариваемое соглашение было заключено на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 39.28 ЗК РФ. Указанный вывод апелляционного суда основан на следующем.

Из материалов дела следует и подтверждается пояснениями представителей ООО «ЯкутСтройСити», что на момент подписания 15.04.2016 спорного соглашения о перераспределении земель Администрацией были внесены изменения в Правила землепользования и застройки г. Якутска (№ 279-НПА от 25.02.2016), утвержден Проект планировки территории города Якутска, в котором на спорном земельном участке был размещен объект капитального строительства - многоквартирный 12 этажный жилой дом.

Общество к моменту обращения в Администрацию с заявлением о перераспределении земли произвело выкуп и расселение жилого фонда, находящегося по адресам: г. Якутск, ул. Петра Алексеева, дом 2/2 и ул. Петра Алексеева, дом 2/3, на земельные участки по указанным адресам оформлено право собственности ООО «ЯкутСтройСити» (т.1 л.д.41-43).

Кроме того, и.о. начальника Департамента имущественных отношений Окружной администрации г.Якутска было принято распоряжение от 31.03.2016 № 241р «Об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на

кадастровом плане территории ООО «ЯкутСтройСити». Указанным распоряжением от 31.03.2016 № 241р была утверждена схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории, находящейся по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Петра Алексеева, дом 2 общей площадью 3 958 кв.м., расположенного в территориальной зоне Ж-6 с видом разрешенного использования под многоквартирный дом, из категории земель населенных пунктов. Из текста распоряжения следует, что указанная схема утверждена для ООО «ЯкутСтройСити» на основании его заявления №3221-ДИЗО/16 от 18.03.2016 и № 6508 от 30.03.2016, которое имеет неотъемлемое приложение (т.1 л.д.34).

Согласно материалам дела, заявление ООО «ЯкутСтройСити» № 3221-ДИЗО/16 от 18.03.2016 – это заявление о перераспределении земельных участков (т.1 л.д.40). А неотъемлемое приложение к распоряжению от 31.03.2016 № 241р – это кадастровый план земельного участка площадью 3 958 кв.м., который состоит из земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966 площадью 1 038 кв.м. и земельного участка общей площадью 2 920 кв.м, государственная собственность на который не разграничена. Из кадастрового плана (приложения к распоряжению от 31.03.2016 № 241р) следует, что кадастровый номер утвержденного схемой земельного участка 14:366105019:982 (т.1 л.д.36).

Из письма Управления архитектуры и градостроительной политики от 28.03.2016 № 6258 усматривается, что границы земельного участка, схема расположения которого впоследствии была утверждена распоряжением от 31.03.2016 № 241р, были рекомендованы на основании заявления ООО «ЯкутСтройСити» о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:966 в целях использования под многоквартирный жилой дом (т.1 л.д.48, 68-69).

В соответствии с заявлением ООО «ЯкутСтройСити» от 11.03.2016 вх. № 3221-ДИЗО/16 от 18.03.2016 о перераспределении земельных участков Общество просило Администрацию перераспределить земельный участок по адресу: г. Якутск, ул. П. Алексеева, д.2 с целью использования под многоквартирный жилой дом (т.1 л.д.40).

Заявлением от 08.04.2016 вх.№ 4699-ДИЗО/16 от 14.04.2016 о заключении соглашения Общество просило Администрацию заключить соглашение на образованный в результате перераспределения земельного участка или земельных участков, расположенных по: г. Якутск, ул. П. Алексеева, дом 2, ориентировочной площадью 3 958 кв.м., с целью использования под многоквартирный жилой дом, кадастровый номер земельного участка 14:36:105019:982 (т.1 л.д.70).

15.04.2016 Департаментом имущественных и земельных отношений Окружной администрацией г. Якутска и ООО «ЯкутСтройСити» на основании пункта 2 статьи 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ, при отсутствии указания на какое-либо основание для перераспределения земельных участков, установленного статьей 39.28 ЗК РФ, заключено оспариваемое соглашение № 04-4/2016-0070 о перераспределении земельных участков.

В результате исследования всех вышеперечисленных документов, а также иных документов, представленных как Обществом, так и Администрацией, апелляционный суд установил отсутствие какого-либо упоминания на необходимость перераспределения земельных участков по основаниям, предусмотренным каким-либо из пунктов статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации. Напротив, все доказательства свидетельствуют о подготовке документации с целью получения Обществом земельного участка под многоэтажную застройку. В связи с чем, апелляционный суд приходит к выводу, что соглашение от 15.04.2016 было заключено с целью получения ООО «ЯкутСтройСити» земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома, при этом была использована процедура перераспределения земельных участков.

Таким образом, Общество, используя процедуру перераспределения земельных участков, исключило для себя необходимость получения земельного участка под строительство многоквартирного жилого дома в общеустановленном порядке. То есть на торгах, которые проводятся на конкурсной основе, обеспечивающей справедливое и открытое распределение объектов публичной собственности.

Кроме того, исходя из норм пункта 1 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе по продаже земельного участка цена такого земельного участка определяется по результатам аукциона или, при определенных условиях, в размере начальной цены предмета аукциона.

Исходя же из нормы подпункта 2 пункта 5 статьи 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в результате перераспределения таких земельных участков и земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется за плату, размер которой определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 постановления Правительства Республики Саха (Якутия) от 28.10.2015 N 407 "Об утверждении Правил определения размера платы за увеличение площади земельных участков, находящихся в частной собственности, в

результате перераспределения таких земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности Республики Саха (Якутия), земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена" при увеличении площади земельного участка, находящегося в частной собственности, в результате перераспределения такого земельного участка и земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, размер платы за такое увеличение определяется как 15 процентов кадастровой стоимости земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, рассчитанной пропорционально площади части такого земельного участка, подлежащего передаче в частную собственность в результате его перераспределения.

Таким образом, исходя из указанных норм, процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность гражданам и юридическим лицам и перераспределения земельных участков, являясь различными правовыми процедурами, имеющими разное назначение и сферу применения, различаются по порядку определения и размеру стоимости получаемого в результате таких процедур земельных участков. При этом, в соответствии с вышеуказанными нормами Земельного кодекса РФ процедура перераспределения земельных участков не может преследовать фактическую цель предоставления земельного участка (тем более на льготных условиях в части цены земли), поскольку в противном случае использование этой процедуры является способом обхода закона, что запрещено статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно пункту 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", к сделке, совершенной в обход закона с противоправной целью, подлежат применению нормы гражданского законодательства, в обход которых она была совершена. В частности, такая сделка может быть признана недействительной на основании положений статьи 10 и пунктов 1 или 2 статьи 168 ГК РФ. При наличии в законе специального основания недействительности такая сделка признается недействительной по этому основанию (например, по правилам статьи 170 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 Гражданского кодекса РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна.

Согласно пункту 87 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Намерения одного участника совершить притворную сделку для применения указанной нормы недостаточно.

Как следует из материалов дела и уже указывалось ранее, ООО «ЯкутСтройСити» преследовало цель получить под строительство многоквартирного жилого дома земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, в обход общеустановленного порядка получения земли, то есть, минуя торги. А Окружная администрация г. Якутска, дала согласие на осуществление этой цели, подписав с Обществом соглашение о перераспределении земельных участков. Таким образом, оба участника, подписавших соглашение о перераспределении земельных участков от 15.04.2016 № 04-4/2016-0070, имели намерение совершить и совершили притворную сделку.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, апелляционный суд приходит к выводу о недействительности соглашения № 04-4/2016-0070 от 15.04.2016 в силу его ничтожности, как притворной сделки.

Вследствие изложенного вывода, требования Прокуратуры о признании недействительным соглашения от 15.04.2016 №04-4/2016-0070 о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, подлежат удовлетворению.

Рассмотрев требование Прокуратуры о применении последствий недействительности ничтожной сделки, апелляционный суд пришел к следующему.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно материалам дела, ООО «ЯкутСтройСити» платежными поручениями от 19.04.2016 № 30 и № 31 уплатило Окружной администрации города Якутска на основании соглашения от 15.04.2016 № 04-4/2016-0070 денежные средства в размере 1 678 474,40 руб. Согласно пояснению представителя Администрации, данному суду апелляционной инстанции, указанные денежные средства Обществу не возвращены, несмотря на признание Администрацией иска Прокуратуры. Следовательно, в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ указанные денежные средства в размере 1 678 474,40 руб. подлежат возврату ООО «ЯкутСтройСити».

Как следует из пункта 1.2 соглашения от 15.04.2016 №04-4/2016-0070, в результате перераспределения земельных участков у ООО «ЯкутСтройСити» возникло право собственности на образованный земельный участок с кадастровым номером 14:36:105019:982. В связи с чем, а также учитывая, что предметом заявленного Прокуратурой иска было недействительность соглашения от 15.04.2016 №04-4/2016-0070, суд апелляционной инстанции полагает, что возложение судом на Общество, при том объеме установленных по делу обстоятельств и представленных доказательств, обязанности по выделению из земельного участка с кадастровым номером 14:36:105019:983 земельного участка площадью 2920 кв.м., является выходом за пределы рассмотренных требований. Вследствие чего, полагает необходимым, в соответствии с пунктом 2 статьи 167 ГК РФ в качестве применения последствия для ООО «ЯкутСтройСити» недействительности ничтожной сделки, указать на необходимость возврата Окружной администрации г. Якутска земельного участка приобретенного в результате перераспределения на основании соглашение №04-4/2016-0070 от 15.04.2016, установив, на основании статьи 174 АПК РФ, срок такого возврата - в течение трех месяцев со дня вступления в силу постановления суда апелляционной инстанции.

Относительно ходатайств Прокуратуры и Администрации о проведении повторной землеустроительной экспертизы и ходатайства Общества о повторном допросе экспертов, апелляционный суд приходит к следующим выводам.

На основании вышеуказанных оценок представленных в материалы дела доказательств, суд апелляционной инстанции сделал вывод о притворности сделки, заключенной ООО «ЯкутСтройСити» и Окружной администрацией г. Якутска в виде подписанного соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016. Кроме того, судом сделан вывод об отсутствии при заключении оспариваемого соглашения оснований для перераспределения земельных участков, установленных статьей 39.28 Земельного кодекса РФ. В связи с чем, установление обстоятельств, относящихся к возможности формирования самостоятельных земельных участков из земли, государственная

собственность на которую не разграничена и являющейся смежной с земельным участком 14:36:105019:966; наличие либо отсутствие на земельном участке с кадастровым номером 14:36:105019:966 элементов вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, а также другие обстоятельства, равно как и повторный допрос экспертов, не имеет правового значения для вывода о недействительности в силу ничтожности соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016. Поэтому, учитывая длительность судебного разбирательства по настоящему делу и во избежание затягивания отсутствия правовой определенности по делу, апелляционный суд отказал в удовлетворении заявленных сторонами ходатайств. При этом апелляционный суд обратил внимание на то, что судом кассационной инстанции в постановлении от 26.06.2018 по настоящему делу не давалось указаний на проведение землеустроительной, также как и любой иной экспертизы.

Апелляционным судом отклоняется довод Общества о предъявлении Прокуратурой иска в защиту интереса ООО «Камелек», а не в защиту интересов публично-правового образования (муниципального образования городской округ «город Якутск»), а также в защиту публичных интересов неограниченного круга лиц.

В соответствии с абзацами вторым, третьим части 1 статьи 52 АПК РФ прокурор вправе обратиться в арбитражный суд:

с иском о признании недействительными сделок, совершенных органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, а также юридическими лицами, в уставном капитале (фонде) которых есть доля участия Российской Федерации, доля участия субъектов Российской Федерации, доля участия муниципальных образований;

с иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки, совершенной органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными учреждениями, а также юридическими лицами, в уставном капитале (фонде) которых есть доля участия Российской Федерации, доля участия субъектов Российской Федерации, доля участия муниципальных образований.

Предъявляя иск о признании недействительной сделки или применении последствий недействительности ничтожной сделки, совершенной лицами, названными в абзацах втором и третьем части 1 статьи 52 АПК РФ, прокурор обращается в арбитражный суд в интересах публично-правового образования (пункт 10 Постановления

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №15 от 23.03.2012 "О некоторых вопросах участия прокурора в арбитражном процессе").

Учитывая субъектный состав оспариваемой прокурором сделки, объект сделки – земельный участок, собственность на который не разграничена, и правовые последствия сделки для публично-правового образования и неограниченного круга лиц, апелляционный суд считает, что прокурор обратился в суд с настоящим иском в рамках законодательно предоставленных ему полномочий, в защиту публичных интересов. Доводы, заявленные Обществом в опровержение указанного вывода, являются несостоятельными.

Учитывая установленные обстоятельства и изложенные выводы, апелляционный суд полагает, что заявленные прокурором требования подлежат удовлетворению.

Государственная пошлина подлежит распределению в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2014 № 46 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах».

В связи с тем, что Прокуратура и Администрация на основании статьи 333.37 Налогового кодекса РФ освобождены от уплаты государственной пошлины, учитывая результаты рассмотрения дела и наличие в деле двух ответчиков, с ООО «ЯкутСтройСити» в федеральный бюджет подлежит взысканию государственная пошлина в размере 4 500 руб. (3 000 руб. - по первой инстанции, 1 500 руб. – по апелляционной инстанции).

Определением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 13 марта 2019 апелляционный суд перешел к рассмотрению дела №А58-7850/2017 по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в суде первой инстанции. Вследствие чего, решение суда первой инстанции по настоящему делу подлежит отмене на основании части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 268-271, 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 09 января 2019 года по делу № А58-7850/2017 отменить.

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным в силу ничтожности соглашение №04-4/2016-0070 о перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной

собственности, или государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в частной собственности, заключенное 15.04.2016 между Департаментом имущественных отношений и земельных отношений Окружной администрации г. Якутска (ИНН 1435133907, ОГРН 1031402045124) и ООО "ЯкутСтройСити" (ИНН 1435271738, ОГРН 1131447013059).

Применить последствия недействительности ничтожной сделки путем возложения обязанности на Окружную администрацию г. Якутска возвратить ООО "ЯкутСтройСити" полученные по сделке денежные средства в размере 1 678 474 рубля 40 копеек; на ООО "ЯкутСтройСити" возложить обязанность по возврату Окружной администрации г. Якутска земельного участка приобретенного в результате перераспределения на основании соглашения №04-4/2016-0070 от 15.04.2016, в течение трех месяцев со дня вступления в силу постановления апелляционной инстанции.

Взыскать с ООО "ЯкутСтройСити" (ИНН 1435271738, ОГРН 1131447013059) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4 500 рублей.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в течение двух месяцев с даты принятия через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий

Н.В.Ломако

Судьи

Е.В.Желтоухов

В.Л.Каминский