

АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ХАКАСИЯ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 9 ноября 2009 г. по делу N А74-3692/2009

Резолютивная часть решения объявлена 06 ноября 2009 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 ноября 2009 года.

Арбитражный суд Республики Хакасия в составе судьи А.А. Федулкиной, при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.О. Кичеевой, рассмотрел в открытом судебном заседании исковое заявление Прокурора Республики Хакасия, г. Абакан, к муниципальному образованию Ширинский район, с. Шира, к индивидуальному предпринимателю Санниковой Валентине Анатольевне, с. Шира, о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности ничтожной сделки,

с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия, г. Абакан, Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Хакасия, г. Абакан, Управления муниципальным имуществом муниципального образования Ширинский район, п. Шира, Финансовое управление администрации муниципального образования Ширинский район, п. Шира,

при участии в судебном заседании:

от истца - Кузнецовой Н.В.;

от муниципального МО Ширинский район - представителя Матюхина Н.Н. по доверенности N 2 от 29.01.2009;

от УМИ МО Ширинский район - представитель Матюхина Н.Н. по доверенности N 2/а от 05.11.2009;

от Финансового управления администрации МО Ширинский район - руководителя Шаманской Л.М.

Прокурор Республики Хакасия обратился в Арбитражный суд Республики Хакасия с иском к Администрации муниципального образования Ширинский район, к индивидуальному предпринимателю Санниковой Валентине Анатольевне о признании недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи от 28.05.2008 N 28, заключенного Администрацией муниципального образования Ширинский район и Санниковой Валентиной Анатольевной в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16, кадастровый N 19:11:020105:37, общей площадью 220 кв. м и обязанности Администрацию муниципального образования Ширинский район вернуть Санниковой Валентине Анатольевне полученные по сделке денежные средства в размере 790 567 руб. 90 коп.

Впоследствии истец уточнил наименование ответчика - муниципальное образование Ширинский район, а также исковые требования в связи с положениями Федерального закона 244-ФЗ, просит:

- признать недействительным в силу ничтожности договор купли-продажи от 28.05.2008 N 28 земельного участка, расположенного по адресу: Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16, кадастровый N 19:11:020105:37, площадью 18 271 кв. м, заключенный между муниципальным образованием Ширинский район и Санниковой Валентиной Анатольевной;

- применить последствия недействительности сделки в виде обязанности муниципального образования Ширинский район вернуть Санниковой Валентине Анатольевне полученные по сделке денежные средства в размере 790 567 руб. 90 коп.; обязанности Санниковой Валентины Анатольевны вернуть муниципальному образованию Ширинский район земельный участок, расположенный по адресу: Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16, кадастровый N 19:11:020105:37, площадью 18 271 кв. м.

Определением Арбитражного суда Республики Хакасия от 07 сентября 2009 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Хакасия, Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Хакасия.

Протокольным определением Арбитражного суда Республики Хакасия от 19 октября 2009 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление муниципальным имуществом муниципального образования Ширинский район, Финансовое управление администрации муниципального образования Ширинский район.

Прокурор поддержал заявленные требования, пояснив, что договор купли-продажи земельного

участка от 28.05.208 N 27 заключен органом местного самоуправления в отношении земельного участка, относящегося к особо охраняемым природным территориям (к лечебно-оздоровительным местностям и курортам) в нарушение статей 8, 27 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 6 статьи 12 Федерального закона "Об особо охраняемых природных территориях", Постановлений Совета Министров РСФСР от 12.12.1985 N 556, от 13.02.1986 N 70.

Представитель МО Ширинский район иски не признал, пояснив, что курорт "Озеро Шира", как особо охраняемая природная территория, не внесена в кадастр особо охраняемых природных территорий федерального значения уполномоченным органом. По данным территориального (межрайонного) отдела N 1, по государственному земельному учету в Ширинском районе, земли особо охраняемых природных территорий и объектов занимают площадь 12 361 га. Правоустанавливающих и правоподтверждающих документов округов горно-санитарной (санитарной) охраны курорта "Озеро Шира" не имеется. Земли округов горно-санитарной (санитарной) охраны курорта "Озеро Шира" на кадастровом учете не состоят и отсутствуют сведения об их государственной регистрации. Представитель МО указал, что до настоящего времени на территории МО Жемчужненский поссовет государственная и муниципальная собственность не разграничены, считает, что земельные участки, расположенные в границах курортов федерального значения и одновременно в пределах округов горно-санитарной охраны, подлежат передаче субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям в соответствии с Федеральным законом.

Представитель Территориального управления Росимущества в Республике Хакасия в судебное заседание не явился, хотя надлежащим образом был извещен о времени и месте судебного заседания. В представленном в материалы дела отзыве на иск представитель Теруправления поддержал позицию прокурора, пояснив, что на дату рассмотрения настоящего иска у Российской Федерации не зарегистрировано право собственности на спорный земельный участок, вместе с тем, в соответствии с частью 8 статьи 1 Федерального закона от 03.12.2008 N 224-ФЗ спорный земельный участок относится к федеральной собственности. Представитель Территориального управления Росимущества в Республике Хакасия считает, что исковое заявление законно и обосновано, иски подлежат удовлетворению.

Представитель УФРС по РХ в судебное заседание также не явился, хотя надлежащим образом был извещен о времени и месте судебного заседания. В имеющемся в материалах дела отзыве на иск, представитель УФРС по РХ пояснил, что в кадастровом паспорте земельного участка указана категория земель - земли населенных пунктов, поэтому у регистратора не было оснований в отказе в регистрации права на спорный земельный участок.

Представитель Финансового управления администрации МО Ширинский район пояснил, что средства от продажи земельных участков муниципального образования Ширинский район проходят через счет, открытый в Управлении Федерального казначейства Республики Хакасия, где аккумулируются все доходы бюджета МО Ширинский район. Управление Федерального казначейства РХ осуществляет распределение данных денежных средств по уровням бюджета. В соответствии с Законом Республики Хакасия от 16.12.2008 N 90-РХ "О республиканском бюджете Республики Хакасия на 2009 год и плановый период на 2010 - 2011 года" зачисление средств от продажи земельных участков распределяется следующим образом: 50% зачисляется в бюджет муниципального образования Ширинский район; 50% - в бюджет поселений.

Представитель Финансового управления администрации МО Ширинский район указал, что администратором доходов от продажи земельных участков является Управление муниципальным имуществом муниципального образования Ширинский район, соответственно и возврат излишне (незаконно) оплаченных платежей осуществляется через управление муниципальным имуществом.

Ответчик - предприниматель Санникова В.А. в судебное заседание не явилась, отзыва и возражений на иск не представила, хотя надлежащим образом была извещена о времени и месте судебного заседания.

В соответствии с частями 3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд рассматривает дело в отсутствие ответчика Санниковой В.А. и третьих лиц (Теруправления Росимущества в РХ, УФРС по РХ).

Исследовав доказательства, имеющиеся в материалах дела, заслушав устные пояснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующие обстоятельства:

Постановлением Главы муниципального образования Ширинский район N 810 от 12.05.2008 Санниковой Валентине Анатольевне в собственность за плату из земель муниципального образования Ширинский район предоставлен земельный участок для размещения летних спальных корпусов.

28 мая 2008 года между муниципальным образованием Ширинский район (продавец) и индивидуальным предпринимателем Санниковой Валентиной Анатольевной (покупатель) заключен договор купли-продажи земельных участков N 28, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность, а покупатель принять и оплатить по цене и на условиях договора земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым N 19:11:020105:37, общей площадью 18 271 кв. м,

расположенный по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16, для размещения летних спальных корпусов, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) участка.

Указанный земельный участок передан продавцом покупателю по акту приема-передачи от 28.05.2008. Денежные средства в размере 790 567 руб. 90 коп. перечислены покупателем на расчетный счет Управления муниципальным имуществом муниципального образования Ширинский район, открытый в Управлении Федерального казначейства по Республике Хакасия, по платежному поручению N 272 от 03.06.2008.

Право собственности предпринимателя Санниковой В.А. на указанный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как это следует из выписки от 24.08.2009 N 07/006/2009-199.

Прокурор Республики Хакасия обратился в арбитражный суд с требованием о признании недействительным в силу ничтожности указанного договора купли-продажи земельного участка, полагая, что данная сделка не соответствует требованиям закона и иных правовых актов, поскольку переданный в собственность земельный участок относится к землям особо охраняемых природных территорий, ограниченным в обороте, приватизация таких земельных участков запрещена.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с правилами статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Ничтожная сделка является недействительной независимо от признания ее таковой судом.

В соответствии с рекомендациями, содержащимися в пункте 32 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 6/8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", не исключается возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки. Споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица.

В силу статьи 52 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о признании недействительными сделок, совершенными органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, а также юридическими лицами, в уставном капитале (фонде) которых есть доля участия Российской Федерации, доля участия субъектов Российской Федерации, доля участия муниципальных образований; а также с иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки, совершенной указанными выше лицами.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан или юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Пунктом 5 части 1 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, ограничиваются в обороте. В соответствии с абзацем 2 части 2 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 94, пунктом 1 статьи 95, статьи 96 Земельного кодекса Российской Федерации к числу земель особо охраняемых природных территорий отнесены земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

Пунктом 2 статьи 3 Федерального закона N 26-ФЗ от 23.02.1995 "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" установлено, что территория признается лечебно-оздоровительной местностью или курортом федерального значения Правительством Российской Федерации по согласованию с соответствующим органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

В силу статьи 16 указанного Закона природные лечебные ресурсы, лечебно-оздоровительные местности, а также курорты и их земли являются соответственно особо охраняемыми природными объектами и территориями. Их охрана осуществляется посредством установления округов санитарной (горно-санитарной) охраны.

В соответствии с пунктом 6 статьи 2 Федерального закона N 33-ФЗ от 14.03.1995 "Об особо охраняемых природных территориях" особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное или местное значение. Согласно пункту 5 статьи 31, пункту 4 статьи 32 Федерального закона N 33-ФЗ от 14.03.1995 "Об особо охраняемых природных территориях" и статье 1, пункту 2 статьи 16 Федерального закона N 26-ФЗ от 23.02.1995 "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" освоенная и используемая в лечебно-профилактических целях особо охраняемая природная территория, располагающая природными лечебными ресурсами и необходимыми для их эксплуатации зданиями и сооружениями, включая объекты инфраструктуры, является курортом. Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов федерального значения, утверждаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Совета Министров РСФСР N 556 от 12.12.1985 утверждены границы округов санитарной охраны курорта "Озеро Шира" Красноярского края.

Постановлением Совета Министров РСФСР N 70 от 13.02.1986 курорт "Озеро Шира", находящийся в Ширинском районе Хакасской автономной области Красноярского края, отнесен к курортам республиканского значения (РСФСР).

Согласно выписке из кадастрового паспорта земельного участка N 11/08-1119 от 26.05.2008, спорный земельный участок относится к землям населенных пунктов.

При этом, территория пос. Жемчужный согласно описанию границ и режима округа санитарной охраны курорта "Озеро Шира" - приложение N 2 к Постановлению Совета Министров РСФСР от 12.12.1985 N 556; карты землепользования района курорта "Озеро Шира", составленной Министерством здравоохранения СССР и Управлением "Геоминвод", концепцией генерального плана пос. Жемчужный, отнесена ко второй зоне санитарной охраны лечебно-оздоровительной местности федерального значения - курорт "Озеро Шира".

Вступившим впоследствии в силу Федеральным законом "О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" не предусмотрена необходимость определения статуса курортов, лечебно-оздоровительных местностей, установленных до введения этого Закона в действие, а также пересмотра (изменения) границ и режима округов санитарной охраны.

Учитывая, что Постановления Совета Министров РСФСР N 556 от 12.12.1985, N 70 от 13.02.1986 в установленном порядке не отменены и не признаны утратившими силу, статус курорта "Озеро Шира", как курорта республиканского (федерального) значения, не изменен.

Поскольку перевод земель курорта "Озеро Шира" из особо охраняемых земель в иную категорию не производился, арбитражный суд приходит к выводу о том, что категория земель пос. Жемчужный, как особо охраняемой природной территории, осталась неизменной.

Особенности каждого вида режима особо охраняемых природных территорий, к которым относятся земли курортов, и связанные с ними запреты и ограничения установлены перечисленными федеральными законами.

В соответствии с нормами статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, находящихся в государственной собственности, ограничиваются в обороте и не могут предоставляться в частную собственность.

Отсутствие сведений о нахождении участка во второй зоне округа санитарной охраны, в кадастровом плане земельного участка, не может являться основанием для неприменения к нему режима земель особо охраняемых территорий.

Таким образом, в нарушение вышеназванных правовых норм муниципальное образование Ширинский район совершило оспариваемую сделку, распорядившись земельным участком особо охраняемых природных территорий, находящимся во второй санитарной зоне курорта, ограниченным в обороте.

На основании вышеизложенного, арбитражный суд приходит к выводу о том, что договор купли-продажи земельного участка от 28.05.2008 N 27 не соответствуют требованиям статьи 27, пункта 1 части 2 статьи 94, пункта 1 статьи 95, статьи 96 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 6 статьи 2 Федерального закона "Об особо охраняемых территориях" от 14.03.1995 N 33-ФЗ, Постановлений Совета Министров РСФСР от 13.02.1986 N 70 и Совета Министров РСФСР от 12.12.1985 N 556, в связи с чем является недействительным на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При обращении в арбитражный суд прокурор так же заявил о применении последствий недействительности сделки, ссылаясь на статью 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, в виде:

- обязанности предпринимателя Санниковой В.А. вернуть муниципальному образованию Ширинский район спорный земельный участок;
- обязанности муниципального образования Ширинский район вернуть предпринимателю Санниковой В.А. полученные по сделке денежные средства в размере 790567 руб. 90 коп.

В силу пункта 1 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Во исполнение условий договора купли-продажи земельного участка N 28 от 28.05.2008 покупателем по платежному поручению N 272 от 03.06.2008 перечислена денежная сумма в размере 790567 руб. 90 коп. на расчетный счет УМИ муниципального образования Ширинский район, открытый в УФК России по РХ. Согласно Положению об Управлении муниципальным имуществом администрации МО Ширинский район, УМИ осуществляет полномочия собственника в отношении имущества относящегося к муниципальной собственности муниципального образования Ширинский район.

По акту приема-передачи земельного участка муниципальное образование Ширинский район передало предпринимателю Санниковой Валентине Анатольевне земельный участок площадью 18271 кв. м, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16.

В соответствии с частью 11 статьи 1 Федерального закона N 244-ФЗ от 03.12.2008, регулирующего передачу находящихся в границах курортов федерального значения земельных участков из федеральной собственности в собственность субъектов РФ и муниципальную собственность, к собственности муниципальных районов или городских округов относятся земельные участки, право федеральной собственности на которые не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до дня вступления данного Федерального закона в законную силу.

Таким образом, в порядке применения последствий недействительности сделки муниципальное образование должно возвратить уплаченную предпринимателем Санниковой В.А. денежную сумму в размере 790567 руб. 90 коп., а предприниматель Санникова В.А. должна возвратить в собственность муниципального образования Ширинский район земельный участок, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16.

При указанных обстоятельствах, требование прокурора о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности подлежит удовлетворению.

При наличии законных оснований владения предпринимателем Санниковой В.А. недвижимым имуществом на спорном земельном участке, предприниматель Санникова В.А. вправе требовать предоставления земельного участка под принадлежащим ей недвижимым имуществом и необходимого для его использования на ином праве в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

Государственная пошлина по настоящему делу составляет 2 000 руб. и по результатам рассмотрения спора, в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относится на ответчиков и распределяется между ними в равной степени.

Муниципальное образование Ширинский район в соответствии с пунктом 1.1 части 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты государственной пошлины.

Государственная пошлина в размере 1 000 руб. подлежит взысканию с предпринимателя Санниковой Валентины Анатольевны в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 166 - 171, 176, 180, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

1. Иск удовлетворить.

Признать договор N 28 от 28.05.2008 купли-продажи земельного участка, общей площадью 18 271 кв. м, расположенного по адресу: Республика Хакасия Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16 (кадастровый N 19:11:020105:37), заключенный между муниципальным образованием Ширинский район и Санниковой Валентиной Анатольевной, недействительным в силу ничтожности.

2. Применить последствия недействительности сделки:

- взыскать с муниципального образования Ширинский район в пользу индивидуального предпринимателя Санниковой Валентины Анатольевны, п. Шира, денежные средства в сумме 790 567 руб. 90 коп.;

- обязать индивидуального предпринимателя Санникову Валентину Анатольевну, п. Шира, передать в собственность муниципального образования Ширинский район, п. Шира, земельный участок площадью 18 271 кв. м, кадастровый N 19:11:020105:37, расположенный по адресу: Республика Хакасия, Ширинский район, пгт. Жемчужный, ул. Аптечная, 16, в течение 10 дней с момента вступления решения в законную силу.

3. Взыскать с индивидуального предпринимателя Санниковой Валентины Анатольевны, п. Шира, в доход федерального бюджета 1 000 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный

апелляционный суд в месячный срок после его принятия или путем подачи кассационной жалобы в течение двух месяцев после вступления решения в законную силу в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа через Арбитражный суд Республики Хакасия.

Судья Арбитражного суда
Республики Хакасия
А.А.ФЕДУЛКИНА
