

## ОСПАРИВАНИЕ НЕНОРМАТИВНЫХ ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕШЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И ИНЫХ ОРГАНОВ КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ ПРАВ СУБЪЕКТОВ МАЛОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

Право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности закреплено в статье 34 Конституции Российской Федерации.

Реализация защиты прав и законных интересов участников экономической деятельности обеспечивается основополагающими нормами гражданского законодательства, к числу которых относятся: возможность беспрепятственного осуществления гражданских прав (ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации); возможность восстановления нарушенных прав путем:

- признания права;
- восстановления положения, существовавшего до нарушения права (реституция), и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения;
- признания оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, применение последствий недействительности последствий ничтожной сделки;
- признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права;
- присуждения к исполнению обязательств в натуре;
- возмещения убытков; взыскания неустойки;
- компенсации морального вреда;
- прекращения или изменения правоотношений;
- неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону;
- иными способами, предусмотренными законом (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Важнейшей гарантией защиты нарушенных прав субъектов предпринимательской деятельности является право на судебное разбирательство.

В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод. Решения и действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суд.

В силу статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации защиту нарушенных прав или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленный процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (пункт 1); защита гражданских прав в административном порядке осуществляется лишь в случаях, предусмотренных законом. Решение, принятое в административном порядке, может быть обжаловано в суд (пункт 2).

В настоящее время основным механизмом защиты нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, является арбитражное судопроизводство.

В условиях современных экономических отношений, характеризующихся нестабильностью, кризисными явлениями, право участников предпринимательской деятельности на судебную защиту имеет особое значение. В большей степени это относится к субъектам малого предпринимательства, поскольку именно они являются экономически слабой стороной в гражданском обороте, во взаимоотношениях с государственными органами.

«Слабость и неэффективность структур государственного регулирования и контроля в период трансформации российской экономики порождают ряд специфических трудностей в развитии малого и среднего бизнеса, определяемых большинством исследователей как «административные барьеры»<sup>1</sup>.

При взаимодействии субъектов малого предпринимательства с государственными органами нередко возникают «административные барьеры» в виде принятия должностными лицами нормативных и ненормативных правовых актов, решений, противоречащих законодательству Российской Федерации, а также осуществление незаконных действий или бездействия.

Анализ судебной практики показывает, что все чаще используется такой способ защиты прав предпринимателей, как признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления.

Статья 13 Гражданского кодекса Российской Федерации конкретизирует этот способ защиты: ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону или иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, могут быть признаны судом недействительными. В статье 16 Гражданского кодекса Российской

---

<sup>1</sup> Казаченко Г.Б., Самойленко Е.В. Некоторые административные барьеры в сфере осуществления предпринимательской деятельности: анализ судебной практики и пути преодоления административных барьеров//Арбитражный и гражданский процесс, 2007. - № 11.

Федерации предусмотрена возможность возмещения убытков, причиненных гражданину или юридическому лицу в результате незаконных действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления или должностных лиц этих органов.

В развитие вышеуказанных положений статья 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что арбитражные суды рассматривают дела об оспаривании ненормативных правовых актов органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, решений и действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов и должностных лиц, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Порядок рассмотрения данной категории дел регулируется главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, которая предусматривает специальные требования к содержанию заявления об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, составу прилагаемых документов; процессуальные сроки предъявления заявлений и рассмотрения дел; особенности судебного разбирательства и резолютивной части решения.

При рассмотрении дел данной категории арбитражный суд выполняет две важнейшие функции, обеспечивающие соблюдение в практике административных органов разумного баланса между частным и публичным интересами: 1) судебный контроль над соответствием законодательству решений и действий государственных органов, а также органов местного самоуправления; 2) судебная защита и восстановление нарушенного права, охраняемого законом интереса в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности<sup>2</sup>.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия судом решения о признании недействительным ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, - также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления является одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина либо юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

---

<sup>2</sup> Особенности рассмотрения дел в арбитражном процессе: Практическое пособие / Отв. ред. А. А. Арифудин и И. В. Решетникова. – М.: Норма, 2006. – С. 406.

Из анализа судебной практики следует, что чаще всего обжалуются ненормативные правовые акты, решения, действия должностных лиц налоговых, таможенных органов, а также иных федеральных органов государственной власти, государственных органов субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Так, в 2009 году Арбитражным судом Хабаровского края было рассмотрено 440 дел об оспаривании ненормативных правовых актов налоговых органов и действий (бездействия) должностных лиц, 168 дел об оспаривании ненормативных правовых актов таможенных органов, 616 дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) федеральных государственных органов (антимонопольных органов, судебных приставов-исполнителей), государственных органов субъектов РФ, органов местного самоуправления, государственных внебюджетных органов, в том числе пенсионного фонда Российской Федерации<sup>3</sup>.

#### *Налоговые споры.*

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений, принятых налоговыми органами в отношении субъектов малого предпринимательства, в судебной практике выявляются ситуации, когда указанные акты и решения не соответствуют закону и нарушают права и законные интересы предпринимателей.

Так, в Арбитражный суд Хабаровского края обратился предприниматель с заявлением о признании недействительным решения налогового органа в части доначисления налога на добавленную стоимость в сумме 163 944 руб., налога на доходы физических лиц в сумме 21 067 руб., пени, причитающиеся на указанные суммы, штрафа в сумме 18 501 руб. 70 коп.

В процессе рассмотрения дела установлено, что в результате проведения выездной налоговой проверки индивидуального предпринимателя по вопросам правильности исчисления и своевременности уплаты налога на добавленную стоимость, налоговый орган пришел к выводу, что предприниматель, являясь учредителем двух обществ с ограниченной ответственностью, передал в безвозмездное пользование данным организациям помещения площадью 52,6 кв.м. и 118 кв.м., в связи с чем, налоговый орган посчитал, что данные операции являются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость и индивидуальный предприниматель является плательщиком налога на добавленную стоимость по данным операциям.

Кроме того, по результатам проведения выездной налоговой проверки было произведено доначисление налога на доходы физических лиц, в связи с тем, что предпринимателем в проверяемый период получен доход в форме материальной выгоды в форме экономии на процентах за пользование заемными средствами, полученными по договору займа.

---

<sup>3</sup> Отчет о работе Арбитражного суда Хабаровского края в 2009 году

Арбитражным судом проанализированы основания квалификации налоговым органом соответствующих операций по реализации товаров (работ, услуг) в качестве объекта обложения налогом на добавленную стоимость, в результате чего суд пришел к следующему.

Из положений статей 143, 146 Налогового кодекса Российской Федерации следует, что для квалификации соответствующих операций по реализации товаров (работ, услуг) в качестве объекта обложения налогом на добавленную стоимость необходимо, чтобы данные операции были связаны с осуществлением гражданином предпринимательской деятельности.

Из имеющихся в материалах дела уставов обществ с ограниченной ответственностью, которым было передано имущество, решений заявителя как участника данных обществ, на основании норм Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», суд пришел к выводу, что действия заявителя по передаче помещений не связаны с предпринимательской деятельностью, осуществляемой заявителем как индивидуальным предпринимателем, а являются реализацией им обязанностей как участника обществ с ограниченной ответственностью, и как следствие, данные действия не могут являться объектом обложения налогом на добавленную стоимость.

По доначислению налога на доходы физических лиц судом было установлено, что налоговым органом сделан вывод о получении заявителем в проверяемом периоде дохода в форме экономии на процентах за пользование заемными средствами, полученными по договору займа.

Суд не согласился с доводами налогового органа о том, что материальная выгода возникла у заявителя потому, что заключенный налогоплательщиком договор займа является беспроцентным.

Условия, при которых договор займа является беспроцентным в силу закона, установлены в пункте 3 статьи 809 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Если иное не предусмотрено законом или договором займа, займодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа, которые при отсутствии в договоре условий о размере процентов их размер определяется существующей в месте жительства займодавца, а если займодавцем является юридическое лицо, в месте его нахождения ставкой банковского процента на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части.

Поскольку в договоре займа отсутствовало условие о его беспроцентном характере, выводы налогового органа в части получения дохода предпринимателем в форме экономии на процентах за пользование заемными средствами, полученными по договору займа, признаны судом необоснованными.

На основании вышеизложенного, заявленные предпринимателем требования удовлетворены. Решение налогового органа в части доначисления НДС в сумме 163 944 руб., НДС/Л в сумме 21 067 руб., пени,

причитающиеся на указанные суммы, штрафа в сумме 18 501 руб. 70 коп. признано недействительным<sup>4</sup>.

В судебной практике нередко имеют место обращения в арбитражный суд предпринимателей с заявлениями о признании недействительными требований, выставляемыми налоговыми органами об уплате налога.

Так, индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Хабаровского края с заявлением о признании недействительным требования об уплате налога, выставленного налоговым органом. При этом предприниматель указал, что налоговой инспекцией указано обстоятельство о взимании налога, не соответствующее действительности, а именно, - решение налогового органа № 3076 от 12.12.2008, которое не выносилось, в адрес налогоплательщика не направлялось.

Рассмотрев материалы дела и выслушав лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу об удовлетворении требований предпринимателя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 69 Налогового кодекса Российской Федерации требованием об уплате налога признается направленное налогоплательщику письменное извещение о неуплаченной сумме налога, а также об обязанности уплатить в установленный срок неуплаченную сумму налога и соответствующие пени.

Согласно пункту 4 статьи 69 Налогового кодекса Российской Федерации требование об уплате налога должно содержать сведения о сумме задолженности по налогу, размере пеней, начисленных на момент направления требования, сроке уплаты налога, установленного законодательства о налогах и сборах, сроке исполнения требования, а также мерах по взысканию налога и обеспечению исполнения обязанности по уплате налога, которые применяются в случае неисполнения требования налогоплательщиком. Во всех случаях требование должно содержать подробные данные об основаниях взимания налога, а также ссылку на положение закона о налогах, которые устанавливают обязанность налогоплательщика уплатить налог.

Судом установлено, что оспариваемое требование не соответствует вышеуказанным положениям, поскольку основанием для взыскания налога указано решение № 3076 от 12.12.2008, хотя такое решение в отношении предпринимателя не принималось, а 12.12.2008 было принято решение № 2777.

Довод налогового органа о том, что это опечатка, судом отклонен, так как в решении № 2777 ко взысканию был доначислен НДФЛ в сумме 2 016 286 руб., а в оспариваемом требовании указан налог в сумме 2 044 984 руб.

Таким образом, предприниматель был лишен возможности исполнить его в установленный срок в связи с неясностью вопросов о том, в какой

---

<sup>4</sup> Дело № А73-15157/2009//Архив Арбитражного суда Хабаровского края

сумме подлежит уплате НДС и на основании какого решения налогового органа.

В связи с указанными обстоятельствами, арбитражный суд принял решение о признании недействительным требования об уплате налога. Решение суда первой инстанции оставлено без изменения судом кассационной инстанции<sup>5</sup>.

Анализ судебной практики показал, что предпринимателями оспариваются решения налоговых органов, связанные с зачетом излишне уплаченных сумм налога.

Так, в Арбитражный суд Хабаровского края обратился предприниматель с заявлением о признании недействительным решения налогового органа об отказе в проведении зачета излишне уплаченной суммы налога на вмененный доход (ЕНВД) в размере 26 713 руб. 84 коп.

В процессе рассмотрения дела было установлено, что по заявлению Федеральной налоговой службы в отношении предпринимателя было возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом) в связи с неуплатой указанного налога на сумму 26 713,84 руб., в том числе 24 927 руб. недоимки и пени в сумме 1 786,84 руб.

Предприниматель в период рассмотрения дела сумму 26 713,84 руб. уплатил по квитанции № 21.

Арбитражный суд прекратил производство по делу о банкротстве предпринимателя по ходатайству временного управляющего ввиду необоснованности заявленных требований и отсутствия задолженности по уплате обязательных платежей.

При пересмотре дела судом апелляционной инстанции было подтверждено, что требования уполномоченного органа, послужившие основанием для возбуждения дела о банкротстве, необоснованны и установлено, что ЕНВД в сумме 24 927 руб. уплачен предпринимателем в установленный законодательством срок.

Полагая, что сумма 26 713,84 руб. ошибочно уплачена по квитанции № 21, предприниматель обратился в налоговый орган с заявлением о зачете данной суммы в счет уплаты будущих платежей по ЕНВД.

Решением налогового органа индивидуальному предпринимателю отказано в осуществлении зачета (возврата) излишне уплаченной суммы 26 713,84 руб. в связи с тем, что сумма переплаты не подтверждается данными лицевого счета.

Удовлетворяя требования заявителя о признании недействительным решения налогового органа об отказе в проведении зачета, суд первой инстанции установил факт излишней уплаты и наличие оснований для удовлетворения требований предпринимателя.

Арбитражный суд апелляционной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции исходя из следующего.

---

<sup>5</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 28 августа 2009 по делу № Ф03-4178/2009.

В соответствии с пунктом 1 статьи 78 Налогового кодекса Российской Федерации сумма излишне уплаченного налога подлежит зачету в счет предстоящих платежей налогоплательщика по этому или иным налогам, погашения недоимки по иным налогам, задолженности по пеням и штрафам за налоговые правонарушения либо возврату налогоплательщику в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Согласно пункту 4 статьи 78 Налогового кодекса Российской Федерации зачет суммы излишне уплаченного налога в счет предстоящих платежей налогоплательщика по этому или иным налогам осуществляется на основании письменного заявления налогоплательщика по решению налогового органа. Решение о зачете суммы излишне уплаченного налога в счет предстоящих платежей налогоплательщика принимается налоговым органом в течение 10 дней со дня получения заявления налогоплательщика или со дня подписания налоговым органом и этим налогоплательщиком акта совместной сверки уплаченных им налогов, если такая совместная сверка проводилась.

Как следует из материалов дела, постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции, имеющим в силу части 2 статьи 69 АПК РФ преюдициальное значение, установлено отсутствие задолженности по уплате обязательных платежей по ЕНВД в сумме 26 713,84 руб.

Факт повторной уплаты предпринимателем указанной суммы 26 713,84 руб. подтверждается квитанцией № 21.

Довод налогового органа о том, что отказ в зачете излишне уплаченных сумм в счет предстоящих платежей (возврате) мотивирован наличием в лицевом счете налогоплательщика недоимки по ЕНВД в сумме 17 806,11 руб. признан судом необоснованным.

В соответствии с пунктами 3, 9 статьи 46 НК РФ в случае пропуска срока вынесения решения о взыскании налога, пеней налоговый орган при отсутствии судебного решения о взыскании с налогоплательщика (налогового агента) сумм налога, пеней не вправе принудительно взыскивать задолженность, в том числе путем удержания (зачета) с этой целью излишне уплаченного налога.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 08.02.2007 № 381-О-П, пункты 5 и 7 статьи 78 Кодекса не предполагают, что инспекция вправе самостоятельно произвести зачет излишне уплаченного налога в счет погашения недоимки и задолженности по пеням, возможность принудительного взыскания которых утрачена в силу истечения сроков, определяемых на основе общих принципов взыскания недоимки, предусмотренных Кодексом.

Учитывая, что отказ в зачете (возврате) излишне уплаченного налога связан с наличием задолженности, возможность принудительного взыскания которой утрачена, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об



отсутствии оснований у налогового органа для отказа в проведении зачета в счет предстоящих платежей налогоплательщика<sup>6</sup>.

#### *Таможенные споры.*

Нарушение прав индивидуальных предпринимателей также встречается в сфере применения таможенного законодательства, что подтверждается многочисленной судебной практикой. Преобладающее количество дел данной категории составляют дела об оспаривании ненормативных правовых актов таможенных органов и действий (бездействий) должностных лиц, в частности, об оспаривании решений по корректировке таможенной стоимости товаров.

Так, в арбитражный суд обратился индивидуальный предприниматель с заявлением о признании недействительным решения таможенного органа по определению таможенной стоимости товаров, ввезенных по грузовой таможенной декларации. Требования предпринимателем обоснованы тем, что им представлены таможенному органу документы, содержащие достаточные и достоверные сведения в подтверждение заявленной таможенной стоимости ввезенных товаров, позволяющих определить согласно Закону Российской Федерации от 21.05.1993 № 5003-1 «О таможенном тарифе» таможенную стоимость по стоимости сделки с ввезенными товарами, поэтому оснований для применения иного метода определения таможенной стоимости у таможенного органа не имелось.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований. Решение оставлено без изменения судами апелляционной и кассационных инстанций ввиду следующего.

Удовлетворяя требования предпринимателя, суды правомерно руководствовались положениями статей 12, 19 Закона о таможенном тарифе, статьи 323 Таможенного кодекса Российской Федерации, Перечня документов и сведений, необходимых для таможенного оформления товаров в соответствии с выбранным таможенным режимом, утвержденного Приказом Федеральной таможенной службы от 25.04.2007 № 536, а также правовой позицией, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.07.2005 № 29 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с определением таможенной стоимости товаров».

Судами установлено, что предпринимателем представлены все имеющиеся у него документы, достоверно подтверждающие таможенную стоимость товара, исследование и оценка которых послужили основанием для вывода о том, что указанные документы подтверждают данные, использованные при заявлении таможенной стоимости товаров по стоимости сделки с ввозимым товаром.

Судами правомерно не приняты доводы таможенного органа о том, что стоимость перевозки не заявлена отдельно от стоимости товара,

---

<sup>6</sup> Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 17.02.2010 № 06АП-49/2010

поскольку согласно представленному контракту товар поставлен на условиях CFR-Владивосток, таким образом, стоимость перевозки включена в цену товара. При этом выделение в инвойсе транспортных расходов поставщика, является справочной информацией, предоставление которой оговорено сторонами по условиям контракта и эти расходы отдельно покупателю не выставлялись.

В соответствии с частью 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания законности оспариваемого ненормативного акта, решения, действия (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган, принявший акт, решение или совершивший действия (бездействия).

Таможенный орган, как установил суд, не доказал недостоверность представленных предпринимателем сведений, поэтому выводы суда об отсутствии у таможни оснований для принятия таможенной стоимости по иному методу являются правильными<sup>7</sup>.

#### *Земельные споры.*

Анализ судебной практики показывает, что нарушения прав предпринимателей встречаются и в сфере применения земельного законодательства.

Так, органом местного самоуправления было принято решение об отказе индивидуальному предпринимателю в утверждении схемы расположения земельного участка в целях приобретения права собственности на земельный участок под находящиеся у него на праве собственности объекты недвижимости.

Не согласившись с указанным решением, индивидуальный предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании его незаконным, и требованием обязать суд утвердить схему расположения земельного участка, а также обязать заключить договор купли-продажи земельного участка.

По ходатайству предпринимателя суд прекратил производство по делу в части, касающейся заключения договора купли-продажи земельного участка и издания правового акта по предоставлению земельного участка предпринимателю в собственность.

В процессе рассмотрения дела судом установлено, что предпринимателю было отказано в утверждении схемы расположения земельного участка в связи с тем, что испрашиваемый земельный участок относится к рекреационно-ландшафтным территориям и в силу пункта 11 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации на нем не могут размещаться объекты сельскохозяйственного назначения.

Из имеющейся в материалах дела выписки из государственного кадастра следовало, что видом разрешенного использования испрашиваемой

---

<sup>7</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 26 марта 2010 года № Ф03-1641/2010

предпринимателем части земельного участка является использование под сельскохозяйственные угодья.

Статьей 77 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Согласно части 2 статьи 77 Кодекса в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, а также земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции.

Из Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» следует, что перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях, с соблюдением установленного порядка и принятием соответствующего акта уполномоченным органом.

При этом согласно пункту 7 статьи 7 данного Федерального закона, акт о переводе земель или земельных участков либо акт об отказе в переводе земель и земельных участков направляется заинтересованному лицу в течение четырнадцати дней со дня принятия такого акта, и в соответствии с пунктом 8 данной статьи такой акт может быть обжалован в суд.

Суд счел недоказанным тот факт, что спорный земельный участок был в предусмотренном законом порядке переведен из одной категории в другую, о чем надлежащим образом было уведомлено заинтересованное лицо – предприниматель, которому принадлежат объекты недвижимости, зарегистрированные в установленном порядке.

Кроме того, согласно договору аренды, индивидуальному предпринимателю был предоставлен земельный участок в аренду для использования под сельскохозяйственные угодья. Также в уведомлении о пролонгации договора аренды указано, что договор считается возобновленным на тех же условиях в связи с надлежащим исполнением договорных обязательств. Информации о том, что в установленном порядке произведено изменение назначения земельного участка данный документ не содержит.

Суды признали несостоятельной ссылку органа местного самоуправления на пункт 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации, поскольку материалами дела подтверждается, что на спорном земельном участке расположены

объекты недвижимости предпринимателя, существовавшие ранее и принадлежащие государственным предприятиям, право собственности на которые перешло к предпринимателю на законных основаниях и зарегистрировано в установленном порядке.

Земельный участок был предоставлен первоначально государственному предприятию под здание овощехранилища, которое затем было приобретено предпринимателем у собственника на основании договора купли-продажи, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости за предпринимателем.

Согласно пункту 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Если же недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 Кодекса земельный участок на таком праве предоставляться не может, то лицо, к которому перешло право постоянного бессрочного пользования земельным участком в связи с приобретением недвижимости, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном, пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса РФ.

Следовательно, с оформлением прав на недвижимое имущество к покупателю (предпринимателю) перешло право на земельный участок, на котором был расположен объект продажи - нежилое здание овощехранилища, расположенное на земельном участке и находящееся в постоянном пользовании продавца. Но поскольку предприниматель в силу прямого запрета, установленного статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации, не вправе пользоваться земельным участком на таком же праве, и был заключен договор аренды земельного участка.

На основании вышеизложенного суд пришел к выводу об обоснованности требований предпринимателя и вынес решение о признании незаконным решения органа местного самоуправления и обязал утвердить схему расположения земельного участка. Решение оставлено без изменения судами апелляционной и кассационных инстанций<sup>8</sup>.

Признание недействительным акта органа государственной власти или местного самоуправления, незаконными действий (бездействия) должностных лиц – это особый, самостоятельный способ защиты субъективных прав, который можно реализовать только путем обращения в

---

<sup>8</sup> Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01 апреля 2010 № Ф03-1628

арбитражный суд или суд общей юрисдикции. В этой связи обеспечение реальных возможностей осуществления таких принципов правосудия как доступность и справедливость является важнейшей задачей судебной системы.