

Спорные вопросы применения земельного законодательства

Яна Олеговна ОРЛОВСКАЯ,

помощник судьи Арбитражного суда Иркутской области, советник юстиции 1 класса

Можно ли признать правомерной уплату земельного налога индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим в собственности недвижимое имущество, расположенное на данном земельном участке, и не зарегистрировавшим право на этот земельный участок?

Статья 65 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) устанавливает две формы платы за использование земли: земельный налог и арендную плату. В части порядка исчисления и уплаты земельного налога ЗК РФ отсылает к законодательству Российской Федерации о налогах и сборах.

Согласно ст. 17 и 19 НК РФ налог считается установленным лишь в том случае, когда определены налогоплательщики и элементы налогообложения, а именно: объект налогообложения; налоговая база; налоговый период; налоговая ставка; порядок исчисления налога; порядок и сроки уплаты налога, а налогоплательщиками признаются организации и физические лица, на которых в соответствии с настоящим Кодексом возложена обязанность уплачивать налоги.

С 01.01.2005 введена в действие глава 31 «Земельный налог» НК РФ, устанавливающая порядок уплаты налога на территориях муниципальных образований РФ. Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территории этих образований.

В силу ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Статья 388 главы 31 «Земельный налог» НК РФ устанавливает, что налогоплательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Согласно п. 1 ст. 25 ЗК РФ права собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.97 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Таким образом, из анализа приведенных норм можно сделать вывод, что обязанность по уплате земельного налога возникает с момента государственной регистрации права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования и права пожизненного наследуемого владения на земельный участок.

До принятия представительными органами муниципальных образований нормативных правовых актов о введении с 01.01.2005 земельного налога в соответствии с главой 31 НК РФ применяется Закон РФ от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» (ст. 3 Федерального закона от 29.11.2004 № 141-ФЗ).

Согласно ст. 1 Закона РФ «О плате за землю» налогоплательщиками земельного налога признаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Вопрос о том, подлежит ли уплате земельный налог владельцем недвижимости при отсутствии у него документов на земельный

участок, разрешался Президиумом ВАС РФ по конкретным делам. В частности, в постановлении от 09.01.2002 № 7486/01 Президиум ВАС РФ сослался на то, что отсутствие у владельца недвижимости документов на право собственности или владения земельными участками, занятыми недвижимостью, и доказательств, свидетельствующих о том, что земля была передана ему на условиях аренды, не может служить основанием для освобождения от уплаты налога на землю. Иное толкование ст. 15 Закона РФ «О плате за землю» позволило бы землепользователю уклоняться от получения государственного акта на право пользования землей и осуществлять бесплатное землепользование.

В постановлении от 14.10.2003 № 7644/03 Президиум ВАС РФ высказал аналогичную позицию, указав, что использование земли в Российской Федерации является платным. Ежегодным земельным налогом облагаются как собственники земли, так и землепользователи, кроме арендаторов. Будучи собственником зданий и сооружений, ответчик земельный налог не уплачивал и налоговую декларацию по этому налогу в налоговую инспекцию не представлял. Отсутствие документа о праве пользования землей, получение которого зависит исключительно от волеизъявления самого пользователя, не может служить основанием для освобождения его от уплаты налога на землю.

Правомерно ли требование органов местного самоуправления о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельными участками, права на которые возникли в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 552 ГК РФ, если лицо не зарегистрировало право на данный земельный участок, но уплачивает земельный налог?

Арбитражный суд Иркутской области по делу № А19-19400/04-25-4 пришел к выводу, что такое требование органов местного самоуправления неправомерно. Обстоятельства данного дела следующие.

КУМИ г. Иркутска обратился в суд с иском ОАО «Иркутскмебель» о взыскании суммы неосновательного обогащения за неправомерное пользование земельным участком, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование иска истец указал, что право постоянного (бессрочного) пользования ОАО «Иркутскмебель» земельным участком было прекращено постановлением мэра г. Иркутска. Договор аренды истцом и ответчиком не был подписан, между сторонами возникли внедоговорные отношения по использованию земельного участка. В связи с тем, что землепользователь не вносил арендных платежей, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд пришел к выводу, что ОАО «Иркутскмебель» приобрело право постоянного пользования земельным участком, и не согласился с позицией истца, что оно прекратилось.

Согласно ст. 20 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется.

На основании ст. 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 ЗК РФ.

Из материалов дела следовало, что ответчик обратился в КУМИ г. Иркутска с заявлением о заключении договора аренды спорного земельного участка, не отказываясь от права бессрочного пользования земельным участком до заключения договора аренды.

Заявление ОАО «Иркутскмебель» о предоставлении в аренду земельного участка не может быть расценено как отказ ОАО «Иркутскмебель» от принадлежащего ему права бессрочного пользования земельным участком.

Не ставит под сомнение выводы суда и то обстоятельство, что постановлением мэра г. Иркутска решения об отводе ОАО «Иркутскмебель» спорного земельного участка под строительство были признаны утратившими силу.

Постановление мэра г. Иркутска от 04.12.2003 о предоставлении ОАО «Иркутскмебель» спорного земельного участка в аренду противоречит ст. 45 ЗК РФ. Данное постановление применению не подлежит, так как ОАО «Иркутскмебель» не отказывалось от права постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, и это право не прекращалось.

В соответствии со ст. 1 и 2 Закона РФ «О плате за землю» пользование землей в Российской Федерации является платным. Формы платы: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Ежегодным земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов.

Представленные ответчиком в материалы дела платежные поручения за 2003–2004 гг., налоговые декларации по земельному налогу за 2003–2004 гг. подтверждают возмещение ОАО «Иркутскмебель» земельного налога в соответствии с Законом РФ «О плате за землю». Уплата земельного налога является его обязанностью при отсутствии договора аренды.

При таких условиях следует признать правомерной уплату ответчиком налога за пользова-

ние спорным участком в период с 04.12.2003 по 30.06.2004 и отсутствие у него неосновательно-го пользования¹.

• ФАС Волго-Вятского округа в постановлении от 16.05.2005 по делу № А11-4278/2004-К1-2/144 пришел к аналогичному выводу и отметил следующее.

Из имеющихся в деле документов видно, что переход к ООО «Арис-Центр» права собственности на недвижимое имущество произошел до введения в действие ЗК РФ, поэтому п. 1 ст. 20 Кодекса, а также положения ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» не подлежали применению при решении вопроса о правовом режиме землепользования ответчика спорным земельным участком.

Согласно ст. 37 ЗК РСФСР при переходе права собственности на строение, сооружение вместе с этими объектами переходит и право пользования земельными участками. При этом собственнику выдается новый документ, удостоверяющий право на землю.

В силу п. 1 ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Согласно приведенным нормам и ст. 7 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» при переходе права собственности на недвижимость до введения в действие ЗК РФ к новому собственнику вне зависимости от субъектного состава также переходит от прежнего землепользователя право постоянного (бессрочного) пользования в отношении земельного участка, на котором расположено соответствующее недвижимое имущество и который необходим для его дальнейшей эксплуатации.

Представленные в дело документы свидетельствуют, что ООО «Арис-Центр» стало собственником АЗС, находящейся на земельном участке, предоставленном ООО «Техно-Ойл-В» в 1997 г. для строительства указанного объекта, следовательно, к ответчику по первоначальному иску в отношении земельного участка, на котором расположен этот объект, перешло и право постоянного (бессрочного) пользования, имевшееся у прежнего землепользователя (ООО «Техно-Ойл-В»).

По правилам п. 2 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской

Федерации» данное право подлежит переоформлению на право аренды или право собственности.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЗК РФ собственники объектов недвижимости имеют исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

При рассмотрении дела суд установил и материалами дела подтверждено, что ООО «Арис-Центр» не изъявляло желания оформить право аренды на спорный земельный участок, а намеревалось приобрести его в собственность.

Исходя из указанных обстоятельств и норм права, требование комитета по управлению имуществом об обязанности ООО «Арис-Центр» заключить договор аренды этого участка не подлежало удовлетворению.

Согласно ст. 1 Закона РФ от 11.10.91 № 1738-1 «О плате за землю» использование земли в Российской Федерации является платным. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Из материалов дела видно, что ООО «Арис-Центр» за пользование земельным участком, на котором расположена АЗС, платило земельный налог. Поскольку в спорный период у данного юридического лица не было правовых оснований для внесения арендной платы за земельный участок под приобретенным им объектом, в удовлетворении требований комитета по управлению имуществом о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами следовало отказать.

Условия и порядок определения площади и границ земельного участка в соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 552 ГК РФ.

Согласно п. 2 ст. 35 ЗК РФ площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с п. 3 ст. 33 настоящего Кодекса. В данной норме указано, что предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки

¹ ФАС Восточно-Сибирского округа (постановление от 17.03.2005 по делу № А19-19400/04-25-Ф02-1012/05-С2) признал вывод Арбитражного суда Иркутской области неправильным, отменил решение и постановление апелляционной инстанции, направив дело на новое рассмотрение.

ки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

• По делу № А43-6005/2004-9-255 ОАО «ВВЭМ-Д» оспаривало постановление администрации об утверждении проекта границ земельного участка и предоставлении его в аренду О. У. Байхузину.

Арбитражный суд установил следующие юридически значимые обстоятельства.

На основании постановления администрации земельный участок площадью 25 тыс. кв. м в границах согласно приложенному чертежу предоставлен ОАО «ВВЭМ-Д» в долгосрочную аренду по договору от 31.10.2002 № 1362-Ю. При этом план землепользования изготовлен не был и границы земельного участка не утверждались. Названный договор не прошел государственную регистрацию. В письме, направленном в адрес председателя комитета по земельным ресурсам и землеустройству, ОАО «ВВЭМ-Д» отказалось от права аренды земельного участка по договору от 18.01.95 № 489-Ю.

О. У. Байхузин по договору купли-продажи приобрел у ОАО «ВВЭМ-Д» здание материального склада общей площадью 1102,1 кв. м по проспекту Дзержинского, 38 в г. Дзержинске (свидетельство о государственной регистрации права собственности серии 52-АА № 209014).

В связи с обращением О. У. Байхузина на основании проекта межевания земельного участка, выполненного МУП «Архитектурно-производственное бюро» в 2003 г., и материалов, представленных комитетом по управлению муниципальным имуществом, администрация приняла постановление, согласно которому земельный участок общей площадью 9680 кв. м (в том числе 1675,6 кв. м из землепользования ОАО «ВВЭМ-Д» и 8004,4 кв. м из земель производственной зоны) по проспекту Дзержинского, 38 в г. Дзержинске предоставлен О. У. Байхузину для эксплуатации здания (материального склада) в аренду сроком по 17.01.2044.

Данное постановление в части предоставления земельного участка площадью 8004,4 кв. м явилось предметом спора.

В силу п. 1 ст. 36 ЗК РФ исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

Согласно ст. 35 ЗК РФ 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, строени-

ем, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В силу п. 7 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Материалами дела (в том числе градостроительным заключением от 28.08.2002 № 3418 Управления архитектуры и градостроительства администрации (далее — УАГ), заключением УАГ от 04.07.2003 № 118) подтверждено, что земельный участок площадью 8004,4 кв. м предоставлен О. У. Байхузину из городских земель для использования приобретенного здания под размещение производства гофроящиков из гофрокартона с учетом перспективного развития территории, а проект границ этого участка сформирован с учетом градостроительных и землеустроительных норм и согласован с УАГ при наличии положительных заключений Управления по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям г. Дзержинска, Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в г. Дзержинске и других служб.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 28.08.95 № 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 11 и 29 ЗК РФ решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель, управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и их предоставление гражданам и юридическим лицам относятся к полномочиям органов местного самоуправления.

Таким образом, постановление от 10.02.2004 № 251 издано администрацией в рамках предоставленных ей полномочий в соответствии с вышеназванными нормами права.

ФАС Дальневосточного округа (постановление от 27.07.2004 № Ф03-А51/04-1/1065) признал произведенный органом местного самоуправления расчет площади и границ земельного участка в порядке ст. 33 ЗК РФ неправомерным и указал, что суд при установлении необходимого для истца размера земельного участка принял во внимание заключение комитета по земельным ресурсам и землеустройству, однако не проверил, на основании каких данных произведен расчет, его методику; не установил вопрос противоречия по размеру площади в заключениях; не выявил: каким видом деятельности занимается истец; нормы отвода земель такого вида деятельности; месторасположение необходимого земельного участка относительно объекта использования; наличие интересов ли-

ца, в границах земельного участка которого расположен спорный земельный участок.

Правомерность взыскания платы за пользование земельными участками с собственника недвижимого имущества, находящегося на данном участке, в случаях расторгнутого договора аренды земельного участка между прежним собственником имущества и уполномоченным на заключение договоров аренды органом.

ЗК РФ закрепляет требования, при выполнении которых собственники недвижимого имущества могут стать собственниками или арендаторами земли. Между тем ни земельное, ни гражданское законодательство не предусматривают механизм возникновения этих прав у нового собственника.

Анализ действующего законодательства и сложившейся судебной практики позволяет сделать следующие выводы.

В соответствии с п. 1 ст. 35 ЗК РФ и п. 3 ст. 552 ГК РФ 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.

Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» определено, что покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Учитывая изложенное, полагаем, что с момента регистрации организацией права собственности на недвижимость она приобретает право пользования земельным участком, на котором расположена эта недвижимость, на праве аренды, следовательно, возникает обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком.

Судебная практика по данному вопросу не отличается единообразием.

• ФАС Волго-Вятского округа постановлением от 21.06.2005 по делу № А43-17136/2004-22-603 оставил без изменения решение суда, которым с прежнего собственника недвижимого имущества взыскана задолженность по

арендной плате и пени за просрочку платежа, указав, что «довод заявителя о наличии у нового собственника имущества обязанности по уплате арендных платежей за земельный участок несостоятелен, так как покупатель не был стороной договора аренды, который действовал до 19.09.2002 (момента его расторжения) и являлся обязательным для заключивших его лиц. При этом окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение (ст. 425 ГК РФ). Переход имевшегося у продавца недвижимости права пользования земельным участком к покупателю недвижимости в отсутствие заключенного между ним и истцом договора аренды не породил у нового собственника недвижимого имущества обязанности по внесению арендных платежей, установленных соглашением администрации и прежнего собственника».

• ФАС Северо-Кавказского округа, направляя на новое рассмотрение дело о взыскании задолженности по арендной плате с общества, в постановлении от 27.07.2005 № Ф08-3246/2005 пришел к противоположному выводу: «Несмотря на то что в подписанном администрацией и обществом дополнительном соглашении от 08.06.2004 к договору аренды наряду с обществом в качестве арендатора указан предприниматель, истец не исключил из расчета арендной платы часть земельного участка, на которой расположены принадлежащие предпринимателю недвижимые объекты. Отсутствие доказательств государственной регистрации соглашения от 08.06.2004 не является обстоятельством, опровергающим факт пользования предпринимателем частью земельного участка, арендуемого обществом».

• ФАС Восточно-Сибирского округа по делу № А33-14953/04-С2-Ф02-2022/05-С1 указал: «Из смысла п. 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 11 следует, что покупатель (ООО «Колтон Плюс») приобретает право аренды земельного участка с момента регистрации перехода права на объект недвижимости. Значит, суд неправоммерно связал право ООО «Колтон Плюс» на земельный участок с изменением договора аренды между ОАО «Партнер-ХХI» и администрацией г. Канска. Право ООО «Колтон Плюс» требовать от администрации г. Канска выделения ему земельного участка в аренду связано с юридическим фактом регистрации права собственности на недвижимость (склад) и не может находиться в зависимости, как посчитал суд, от изменения договора аренды между прежним собственником склада и администрацией г. Канска».

Возможно ли в административном порядке прекращение права постоянного (бессрочно-

го) пользования земельным участком у той организации, у которой находящееся на этом земельном участке здание не было приватизировано и осталось в государственной собственности?

Права на земельные участки могут прекращаться в случаях и порядке, установленных законодательством. Согласно ст. 45 ЗК РФ право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком прекращается либо добровольно (в случае отказа землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок), либо принудительно на основании решения суда (п. 3 ст. 45 ЗК РФ) в случаях, предусмотренных п. 2 ст. 45 Кодекса.

Таким образом, прекращение права постоянного (бессрочного) пользования в административном порядке возможно только в случае отказа землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок.

При этом в силу п. 1 ст. 53 ЗК РФ отказ лица от осуществления принадлежащего ему права на земельный участок (подача заявления об отказе) не влечет за собой прекращение соответствующего права. Данное право прекращается с момента государственной регистрации прекращения прав постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок.

Изложенные суждения подтверждаются судебной практикой.

• ФАС Восточно-Сибирского округа (постановление от 09.11.2004 по делу № А10-1034/04-4-Ф02-4633/04-С1), отменяя постановление суда об отказе в признании недействительным акта органа местного самоуправления, на основании которого было прекращено право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, указал следующее.

Статьей 45 ЗК РФ установлено два основания для прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

Во-первых, названные права прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены ст. 53 настоящего Кодекса.

Во-вторых, данные права прекращаются принудительно в случаях, установленных законом.

Согласно п. 3 ст. 45 ЗК РФ решение о прекращении прав на земельные участки в случаях, предусмотренных п. 2 настоящей статьи, принимается судом в соответствии со ст. 54 Кодекса.

Статьей 54 ЗК РФ установлены условия и порядок принудительного прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

В соответствии с указанной нормой принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется при условии устранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после наложения административного взыскания в виде штрафа и вынесения уполномоченным исполнительным органом государственной власти по осуществлению государственного земельного контроля предупреждения об устранении земельных правонарушений.

По смыслу ст. 54 Кодекса лицом, полномочным обратиться в суд с заявлением о прекращении права на земельный участок, является орган государственной власти или орган местного самоуправления, обладающий в соответствии со ст. 29 ЗК РФ правом предоставления земельных участков.

Администрация г. Улан-Удэ не обращалась в суд с заявлением о прекращении прав на земельный участок, а законом не предусмотрена возможность прекращения прав на землю путем отмены ранее принятого акта о предоставлении земельного участка без обращения в судебные органы.

• Аналогичная практика сложилась и в других арбитражных судах.

МУП «Порецкое» обратилось в суд с заявлением о признании недействительными распоряжения «О передаче административного здания и гаражей МУП «Порецкое» и постановления «Об изъятии земельного участка МУП «Порецкое».

Суд установил, что распоряжение и постановление администрации Порецкого района не соответствуют требованиям п. 1 ст. 295 ГК РФ и ст. 45–47 ЗК РФ и нарушают права МУП «Порецкое», а потому имущество, переданное на основании этих актов, подлежит возврату истцу в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ.

Кассационная инстанция не нашла оснований для отмены решения, указав, в частности, следующее. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставлено МУП «Порецкое» в порядке, установленном ст. 268 ГК РФ. Доказательств наличия оснований, закрепленных в ст. 45 ЗК РФ, для прекращения данного права не представлено.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, недействительна (ничтожна). Поэтому изъятие и передача административного здания, гаража и земельного участка, принадлежащих МУП «Порецкое», не влечет прекращения его прав на это имущество, а каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке в силу ст. 167 ГК РФ (постановление, ФАС Волго-Вятского округа от 18.03.2003 по делу № А79-4562/02-СК1-4003).