



Арбитражный суд Пензенской области

440000, г. Пенза, ул. Кирова, 35/39, тел.: (8412) 52-99-37, 52-99-72, факс: 52-99-45,

Email: penza.info@arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Дело № А49-7462/2016

Резолютивная часть решения оглашена 05 декабря 2016 года

Текст решения в полном объеме изготовлен 05 декабря 2016 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе председательствующего судьи Табаченкова М. В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Касаткиной Е. А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Нептун» (440600 г. Пенза, ул. Московская, 63, ОГРН 1105836002766, ИНН 5836641510)

к Администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области (440505 Пензенская область, Пензенский район, п. Мичуринский, Советская площадь, 1)

третье лицо - Администрация Пензенского района Пензенской области (442400 Пензенская область, Пензенский район, с. Кондоль, ул. Нагорная, 6)

о признании незаконным решения

при участии в судебном заседании:

от заявителя – представителя А. В. Сидорина (доверенность от 14.03.2016);

от ответчика – представителя Г. А. Писаревой (доверенность от 28.11.2014);

от третьего лица – главного специалиста-юриста правового отдела

Ю. В. Шалеевой (доверенность от 22.03.2016);

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Нептун» (далее – заявитель, Общество) обратилось 21.06.2016 в арбитражный суд с заявлением (л. д. 5), в котором просит признать незаконным решение Администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области № 321 от 05.04.2016 об отказе в предоставлении в собственность заявителю земельного участка из земель

сельскохозяйственного назначения, а также обязать ответчика представить заявителю в собственность земельный участок с кадастровым номером 58:24:341801:719 площадью 299978 кв. м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, назначение – для сельскохозяйственного производства находящийся примерно в 600 м по направлению север от ориентира жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район. п. Мичуринский, ул. Дорожная, 11.

Заявитель ссылается на то, что в силу закона он имеет право на представление ему в собственность арендуемого земельного участка. Общество продолжает пользоваться земельным участком, вносит арендную плату.

Администрация Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской (далее – ответчик, Администрация Мичуринского сельсовета) области заявленные требования отклонило, представила письменный отзыв (л. д. 58). Ответчик ссылается на то, что заявление о предоставлении земельного участка в собственность подано по истечении срока действия договора аренды земельного участка.

Администрация Пензенского района Пензенской области (далее – третье лицо, Администрация Пензенского района) заявленные требования отклонила, представила письменный отзыв (л. д. 52). Третье лицо ссылается на то, что заявление о предоставлении земельного участка в собственность подано по истечении срока действия договора аренды земельного участка, а также на то, что земельный участок не использовался по назначению.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

12.05.2008 Общество заключено с Администрацией Пензенского района договор аренды № 149 (л. д. 16) земельного участка с кадастровым номером 58:24:341801:0719 площадью 299978 кв. м. для сельскохозяйственного производства. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения. Срок действия договора – с 12.05.2008 по 11.05.2013. По акту от 12.05.2008 (л. д. 23) земельный участок передан арендатору – заявителю по настоящему делу.

Дополнительным соглашением от 22.05.2013 к договору аренды (л. д. 25) срок действия договора продлён до 11.04.2014. Дополнительным соглашением от 25.06.2014 (л. д. 26) срок действия договора аренды продлён до 11.03.2015.

В письме от 07.03.2015 (л. д. 27) Общество просило Администрацию Мичуринского сельсовета продлить срок действия договора аренды. Каких-либо доказательства ответа на указанное письмо либо обращений арендодателя о прекращении действия договора аренды суду не представлено.

Общество обратилось в Администрации Пензенского района и Засечного сельсовета с заявлением от 14.03.2016 № 33 (л. д. 15) о предоставлении указанного выше земельного участка в собственность. По результатам рассмотрения указанного заявления Администрация Мичуринского сельсовета в письме от 05.04.2016 № 321 (л. д. 14) отказа в предоставлении земельного участка в собственность, ссылаясь на подачу заявления по истечении срока действия договора аренды.

Заявитель оспаривает указанное решение Администрации в судебном порядке, полагая, что оно противоречит законодательству, нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности.

В силу части 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания решений и действий государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие совокупности двух условий: несоответствия решения, действия государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц закону или иному нормативному правовому акту; нарушения решением, действиями государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу пункта 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие). Обязанность доказывания нарушенного права лежит на заявителе.

Согласно пункту 4 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (с изменениями и дополнениями) гражданин или юридическое лицо, которым земельный участок,

находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду и в отношении которых у исполнительных органов государственной власти и органов местного самоуправления, указанных в статье 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, вправе приобрести такой земельный участок в собственность или заключить новый договор аренды такого земельного участка в случае и в порядке, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трёх лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или с этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустранённых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Следовательно, к договору аренды земельного участка применяются общие положения о договоре аренды, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок.

В данном случае Обществу в 2008 году был предоставлен в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. С учётом дополнительных соглашений срок действия договора истёк 11.03.2015. Вместе с тем, Общество продолжает пользоваться земельным участком, вносит арендную плату (платёжные документы за 2015-2016 годы – л. д. 28)ю. Факт внесения арендной платы не оспаривается ответчиком и

третьим лицом.

Следовательно, в силу указанных выше норм законодательства договор аренды считается возобновлённым на неопределённый срок. О прекращении действия договора аренды арендодатель не заявлял.

Довод ответчика третьего лица о подаче заявления о предоставлении земельного участка в собственность по истечении срока действия договора аренды земельного участка является несостоятельным.

Ответчик и третье лицо не представили доказательства наличия у них подтверждённой информации об использовании Обществом арендуемого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации.

В судебном заседании 28.09.2016 представитель третьего лица представил акт осмотра земельного участка от 27.09.2016 (л. д. 91). На основании указанного акта третье лицо ссылается на то, что земельный участок вообще не используется, поэтому не может быть предоставлен в собственность.

Акт осмотра составлен с участием главы администрации Мичуринского сельсовета Евдокимова Л. С., и. о. начальника правового отдела администрации Пензенского района Шалеевой Ю. В., главного специалиста отдела экономики, имущественных и земельных отношений администрации Пензенского района Гераниной Т. А. и заместителя директора ООО «Нептун» Тугушева Н. А. В акте записано, что на земельном участке признаков обработки почвы, посева сельскохозяйственных культур, выпаса животных, сенокосения не имеется. На земельном участке имеется луговая (дикая) и древесная растительность. Со слов зам. директора ООО «Нептун» Тугушева Н. А. записано: С выводами осмотра не согласен, обкос угодий производился с начала июня и в конце июля, племенное поголовье было вывезено в начале августа 2016 года и передано на передержку.

Суд не может принять указанный акт в качестве надлежащего доказательства неиспользования земельного участка. В акте не указано, насколько полно произведён осмотр земельного участка. Неизвестно, обладают ли участники осмотра специальными познаниями и достаточной квалификацией для оценки использования земельного участка.

Заявитель ссылается на договоры от 01.06.2013 (л. д. 76) от 01.01.2014 (л. д. 68), от 10.01.2015 (л. д. 72), связанные с содержанием поголовья кроликов. Также Общество представило договор от 11.08.2016 о передаче племенного поголовья кроликов на содержание.

Суд не имеет специальных познаний для оценки доводов как заявителя об использовании земельного участка для разведения кроликов на основании представленных договоров, так и третьего лица о неиспользовании земельного участка на основании акта осмотра и представленных фотографий (л. д. 98-101).

На основании ходатайства ответчика (л. д. 110) по делу проведена судебная экспертиза по вопросу использования арендуемого заявителем по делу земельного участка для сельскохозяйственного производства. При проведении экспертизы был осмотрен земельный участок в присутствии представителей заявителя, ответчика и третьего лица, о чём указано в заключении от 02.11.2016 № 705/16 (л. д. 135-143). Эксперт сделал следующие выводы.

1. Определить, использовался ли в 2015-2016 годах для сельскохозяйственного производства земельный участок с кадастровым номером 58:24:341801:719 площадью 299978 кв. м не представляется возможным, поскольку в 2015-2016 годах экспертный осмотр исследуемого земельного участка не проводился.

2. Частично земельный участок в 2015-2016 годах мог использоваться для сельскохозяйственного производства (разведения кроликов), исходя из представленных копий документов материалов арбитражного дела и экспертного осмотра, в ходе проведения которого установлено, что имеются признаки сенокошения, с устройством стога, имеются деревянные каркасы для установления на них клеток для содержания и разведения кроликов, имеются следы жизнедеятельности животных.

Собранные судом доказательства при рассмотрении настоящего дела не позволяют считать доказанным не использование заявителем арендуемого земельного участка для сельскохозяйственного производства.

При таких обстоятельствах отсутствуют основания для отказа Обществу в продаже ему арендуемого земельного участка.

Суд установил, что оспариваемое решение противоречит законодательству, нарушает права и законные интересы заявителя.

Согласно части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Согласно пункту 3 части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании ненормативных правовых актов, решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должно содержаться указание на обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд определил отнести судебные расходы, в том числе по оплате экспертизы, на ответчика.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконным решение главы администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области, оформленное письмом от 05.04.2016 № 321, об отказе в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Нептун» в собственность без проведения торгов земельного участка с кадастровым номером 58:24:341801:719 площадью 299978 кв. м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, назначение – для сельскохозяйственного производства находящийся примерно в 600 м по направлению север от ориентира жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район. п. Мичуринский, ул. Дорожная, 11.

Обязать Администрацию Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области устранить нарушения законных прав и интересов общества с ограниченной ответственностью «Нептун», для чего в течение месяца со дня вступления настоящего решения в законную силу направить обществу с ограниченной ответственностью «Нептун» подписанный проект договора купли продажи земельного участка с кадастровым номером 58:24:341801:719 площадью 299978 кв. м., категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, назначение – для сельскохозяйственного производства находящийся примерно в 600 м по направлению север от ориентира жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район. п. Мичуринский, ул. Дорожная, 11

Взыскать с Администрации Мичуринского сельсовета Пензенского района Пензенской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Нептун» расходы по государственной пошлине в сумме 3000 руб.

На настоящее решение в месячный срок со дня его принятия может быть подана апелляционная жалоба в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Пензенской области.

Судья

М. В. Табаченков

Всю информацию о движении дела можно получить на сайте Арбитражного суда Пензенской области в сети Интернет по веб-адресу: www.penza.arbitr.ru.