Информация

о правоприменительной практике по результатам вступивших в 4 квартале 2019 года в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов других муниципальных образований

1).Вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда Красноярского края по заявлению ООО «Ларец» к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска, решение Департамента признано незаконным (дело № А33-26879/2019).

ООО «Ларец» (далее – заявитель) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края с иском к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска о признании недействительным решения об отказе в предоставлении ООО «Ларец» без торгов в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 24:50:030006:154, оформленное письмом от 22.08.2019 № 23916-ги и об обязании Департамента устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО «Ларец» а именно: выдать Обществу договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 24:50:030006:154, в тридцатидневный срок со дня вынесения решения по данному делу.

В судебном заседании установлено, что между ООО «Ларец» (арендатор) и Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (арендодатель) заключен договор аренды земельного участка от 26.11.2010 № 1742, согласно которому арендатору передан в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300306:154, находящийся по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Шахтеров, 49 Ж, стр. 3, для использования в целях эксплуатации нежилого здания, наружных сетей канализации, подземной кабельной ЛЭП высокого напряжения в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, общей площадью 3 445 кв.м., в том числе 574 кв.м. – охранная зона инженерных сетей.

Договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Письмом от 19.07.2019 № 6369/19 заявитель обратился в Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска с заявлением о предоставлении в собственность за плату вышеуказанного земельного участка, в целях эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, принадлежащих заявителю на праве собственности, с одновременным расторжением действующего договора аренды земельного участка от 26.11.2010 № 1742.

В заявлении в качестве основания для предоставления земельного участка указаны статьи 39.14, 39.17, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, перечислены объекты недвижимости, приложены копии свидетельств о государственной регистрации права собственности на указанные объекты.

Письмом от 22.08.2019 №23916-ги департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска отказал в предоставлении земельного участка в собственность за плату, ссылаясь на подпункт 4 статьи 39.16 Земельного кодекса РФ, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ испрашиваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности иному лицу и без зарегистрированных прав, а именно здание с кадастровым номером 24:50:0300306:262, год завершения строительства и год ввода в эксплуатацию – 2001, принадлежит на праве собственности ООО «Скраппер». Кроме того, из ЕГРН невозможно однозначно определить, что здание и сооружения, принадлежащие ООО «Ларец» на праве собственности, расположены в границах испрашиваемого земельного участка.

По смыслу статьи 11.9, подпункта 6 пункта 2 статьи 39.3, пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ собственник объекта недвижимости имеет исключительное право на приобретение земельного участка, занятого объектом недвижимости и необходимого для его использования по функциональному назначению, с учетом фактического землепользования. Площадь такого земельного участка должна составлять не менее предельных минимальных размеров и не более предельных максимальных размеров, установленных для конкретных видов деятельности, или площадь, определенную в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

Исходя из изложенного, заявитель, обращаясь за предоставлением земельного участка в собственность без проведения торгов по названным основаниям, должен доказать, что на испрашиваемом им земельном участке расположен принадлежащий заявителю объект недвижимого имущества (или объекты), для эксплуатации которого (которых) требуется земельный участок.

Департамент отказал заявителю в предоставлении испрашиваемого земельного участка со ссылкой на подпункт 4 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации, так как согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ испрашиваемого земельного участка расположены объекты недвижимости, принадлежащие на праве собственности иному лицу и без зарегистрированных прав.

Вместе с тем, суд отклоняет указанные доводы департамента, поскольку представленным в материалы дела договором аренды земельного участка от 26.11.2010 № 1742, подтверждается, что арендатору передан в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:50:0300306:154, находящийся по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Шахтеров, 49 Ж, стр. 3, для использования в целях эксплуатации нежилого здания, наружных сетей канализации, подземной кабельной ЛЭП высокого напряжения в границах, указанных в кадастровом паспорте участка.

Указанные объекты недвижимости построены в 2001-2003 годах, то есть имелись на момент заключения договора аренды земельного участка с заявителем, при этом не препятствовали передаче в аренду земельного участка в целях эксплуатации.

Указанное обстоятельство подтверждается и представленным в суд заключением Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска о состояние земельного участка.

В связи с чем, суд пришел к выводу, что доводы заявителя подтверждены и не опровергнуты ответчиком.

Материалами дела подтверждается, что испрашиваемый земельный участок предоставлялся заявителю на праве аренды в целях эксплуатации принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости, подтверждается наличие на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимости, принадлежащих заявителю на праве собственности. При изложенных обстоятельствах, вывод Департамента о том, что ООО «Ларец» не имеет права на приобретение земельного участка, не соответствует закону.

В связи с чем, суд заявленные исковые требования удовлетворил, признал недействительным решение Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска об отказе в предоставлении ООО «Ларец» без торгов в собственность за плату земельного участка как несоответствующее положениям Земельного кодекса Российской Федерации.

Обязал Департамент устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО «Ларец» путем подготовки и выдачи ООО «Ларец» договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 24:50:030006:154 в тридцатидневный срок со дня вынесения решения суда. Взыскал с Департамента судебные расходы.

2). Вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда Ярославской области (дело № А82-7706/2019) исковые требования по заявлению Акционерного общества "Строительно-холдинговая компания "Север-Инвест" к Администрации Тутаевского муниципального района о признании незаконным действий Администрации Тутаевского муниципального района по отказу в проведении аукциона по продаже земельного участка и об обязании Администрации устранить допущенные нарушения прав и законных интересов АО "СХК "Север-Инвест" путем принятия решения о проведении аукциона по продаже земельного участка удовлетворены в полном объеме.

Материалами дела установлено, что Акционерное общество "Строительно-холдинговая компания "Север-Инвест" обратилось в Арбитражный суд Ярославской области с заявлением к Администрации Тутаевского муниципального района о признании незаконным отказа в проведении аукциона по продаже земельного участка с кадастровым номером 76:15:022328:69, общей площадью 125 кв. м, расположенного по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, п. Константиновский, ул. Ленина, у д. 10а, разрешенное использование - автомобильный транспорт (для оборудования земельного участка для стоянки автотранспорта), выраженного в постановлении от 22.03.2019 № 257-з «Об отказе в проведении аукциона», и об обязании Администрации Тутаевского муниципального района устранить допущенные нарушения прав и законных интересов АО "СХК "Север-Инвест" путем принятия решения о проведении аукциона по продаже земельного участка.

01 февраля 2017 года на кадастровый учет постановлен земельный участок из земель населенных пунктов, общей площадью 125 кв. м, расположенный по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, п. Константиновский, ул. Ленина, у д. 10а, разрешенное использование - автомобильный транспорт (для оборудования земельного участка для стоянки автотранспорта). Участку присвоен кадастровый номер 76:15:022328:69.

23 августа 2018 года заявитель обратился в Департамент муниципального имущества Администрации Тутаевского муниципального района с заявлением о проведении аукциона по продаже указанного земельного участка.

Постановлением Администрации Тутаевского муниципального района от 22.03.2019 № 257-з в проведении аукциона отказано на основании пункта 7 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ, в связи с тем, что основной вид разрешенного использования земельного участка позволяет строительство на земельном участке зданий, сооружений, в связи с чем, предоставление такого земельного участка возможно только путем проведения аукциона по продаже права аренды.

Согласно статьями 39.3, 39.6 Кодекса предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением закрытого перечня случаев, установленных данными статьями.

Порядок подготовки и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности регламентирован статьей 39.11 Земельного кодекса РФ.

В соответствии с пунктом 1 указанной статьи решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Пункт 7 той же статьи Кодекса, на который ссылается Администрация в оспариваемом постановлении, устанавливает, что в случае, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса. Таким образом, пункт 7 статьи 39.11. Земельного кодекса РФ не может являться основанием для отказа в проведении аукциона. В то же время определение предмета аукциона (продажа земельного участка или продажа права его аренды) является обязанностью уполномоченного органа. В данном случае земельный участок сформирован для оборудования под стоянку автотранспорта, что не противоречит перечню основных видов разрешенного использования земельных участков зоне транспортной инфраструктуры (таблица18 в составе ПЗЗ Константиновского сельского поселения). Указанная в заявлении о проведении аукциона цель использования земельного участка соответствует его разрешенному использованию.

При указанных обстоятельствах суд признал исковые требования законными, обязал Администрацию Тутаевского муниципального района в течение 10-ти дней рассмотреть заявление Акционерного общества "Строительно-холдинговая компания "Север-Инвест" и принять решение по существу обращения с учетом позиции, содержащейся в данном решении.

Рассмотренные судебные акты подтверждают необходимость внимательного рассмотрения представленных заявителями документов, верного толкования органами местного самоуправления норм законов, при принятии решений.