Информация

по правоприменительной практике по результатам вступивших в законную силу во

2 квартале 2020 года решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов местного самоуправления других муниципальных образований

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда ХМАО по делу № А75-22028/2019 решения администрации города Нижневартовска об отказе индивидуальному предпринимателю Маслову Владимиру Петровичу и индивидуальному предпринимателю Горбуновой Александре Владимировне в заключении соглашений о перераспределении земельных участков признаны недействительными.

Судом установлено следующее, индивидуальный предприниматель Маслов Владимир Петрович обратился к заместителю главы города директору департамента муниципальной собственности и земельных ресурсов Администрации с просьбой утвердить схему расположения земельного участка в кадастровом квартале 86:04:0702001, адрес земельного участка: Юго-западный промышленный узел (панель 25) города Нижневартовска.

04.12.2017 от Администрации города Нижневартовска получен ответ с предложением рассмотреть возможность проведения мероприятий по перераспределению границ земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:406, принадлежащего Маслову В.П. на праве собственности, с землями кадастрового квартала 86:11:0702001.

В период с 04.12.2017 по 30.09.2019 индивидуальным предпринимателем Масловым В.П. и индивидуальным предпринимателем Горбуновой А.В. с целью заключения соглашения о перераспределении земельных участков с кадастровыми номерами 86:11:0702001:406, находящегося в частной собственности Маслова В.П., и 86:11:0702001:481, находящегося в частной собственности Горбуновой А.В, и земель кадастрового квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена, осуществлены следующие действия.

04.12.2017 Масловым В.П. заключен договор с ООО «Земельные ресурсы» на выполнение кадастровых работ, а именно на изготовление проекта планировки и проекта межевания территории в районе земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:406.

12.04.2018 распоряжением Администрации города от 12.04.2018 №473-р Маслову В.П. разрешено за счет собственных средств подготовить проект межевания территории Юго-западный промышленный узел (панель 25) города Нижневартовска в части земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:406.

В апреле 2018 года начальником департамента архитектуры и градостроительства Администрации согласовано техническое задание на разработку проекта межевания. На этапе разработки проекта межевания было решено включить в перераспределение земельный участок с кадастровым номером 86:11:0702001:481, находящегося в собственности индивидуального предпринимателя Горбуновой А.В. и свободных земель квартала 86:11:0702001.

13.09.2018 проведены публичные слушания по проекту межевания, где было предложено предоставить правоустанавливающие документы и устранить замечания в срок до 10.10.2018. 12.10.2018 заключением о результатах проведения публичных слушаний по проекту межевания одобрен проект межевания территории, Главе города Нижневартовска рекомендовано принять решение об утверждении проекта межевания территории.

19.11.2018 постановлением Администрации № 1372 утвержден проект межевания.

29.12.2018 индивидуальному предпринимателю Маслову В.П. Администрацией дано согласие №1993/2-01 на заключение соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:406, находящегося в собственности Маслова В.П., и свободных земель квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена.

26.03.2019 индивидуальному предпринимателю Горбуновой А.В. Администрацией дано согласие №2-ИСХ-403 на заключение соглашения о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:481, находящегося в собственности Горбуновой А.В., и свободных земель квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена.

В результате в июле 2019 года индивидуальным предпринимателем Масловым В.П. и индивидуальным предпринимателем Горбуновой А.В. вновь образованные земельные участки поставлены на кадастровый учет без регистрации права собственности.

01.08.2019 индивидуальный предприниматель Маслов В.П. и индивидуальный предприниматель Горбунова А.В. обратились в Администрацию города с заявлением о заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

Администрация письмами от 23.09.2019 №2-исх-1348, №2-исх-1349 отказала предпринимателем в заключении соглашений.

Основанием отказа Администрации в заключении соглашений о перераспределении земельных участков указано наличие права собственности АОЗТ «Автодин» на территорию площадью 32 197 кв.м в 4 кадастровом квартале 86:11:0702001, фактически используемую под проезды.

По мнению Администрации указанные обстоятельства свидетельствуют, что перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 86:11:0702001:406 и 86:11:0702001:481, находящиеся в собственности предпринимателей, и территорию, находящуюся в собственности АОЗТ «Автодин», невозможно.

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.28 Земельного кодекса РФ перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в собственности граждан и предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, при условии, что площадь земельных участков, находящихся в собственности граждан, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно пункту 8 статьи 39.29. Земельного кодекса Российской Федерации в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о перераспределении земельных участков уполномоченный орган по результатам его рассмотрения совершает одно из следующих действий: 1) принимает решение об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет это решение с приложением указанной схемы заявителю; 2) направляет заявителю согласие на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории; 3) принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков при наличии оснований, предусмотренных пунктом 9 настоящей статьи.

В пункте 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ указан перечень оснований для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков.

Согласно пункту 10 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков должно быть обоснованным и содержать указание на все основания отказа.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в случае непредставления в письменной форме согласия лиц, указанных в пункте 4 статьи 11.2 Земельного кодекса РФ, если земельные участки, которые предлагается перераспределить, обременены правами указанных лиц.

Основанием отказа Администрации в перераспределении земельных участков является вывод Администрации о наличии права собственности АОЗТ «Автодин» на земельный участок площадью 32 197 кв.м, расположенный в кадастровом квартале 86:11:0702001.

В суде Администрация ссылается на то, что между фондом муниципального имущества г. Нижневартовска и АОЗТ «АВТОДИН» заключен договор купли-продажи земельного участка от 30.12.1993 № 21 площадью 11,6 га под производственную базу. Используемая Предпринимателями территория входит в границы земельного участка площадью 11,6 га, ранее переданного в собственность АОЗТ «АВТОДИН».

Однако суд пришел к выводу о том, что при вынесении отказов Администрацией не были исследованы документы и сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости в отношении спорных земельных участков.

В силу пункта 1 статьи 37 Земельного кодекса РФ объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

В материалы дела представлен государственный акт на право собственности на землю выданный АОЗТ «АВТОДИН» на земельный участок общей площадью 11,6 га под производственную базу в Юго-Западном районе города (панель № 25).

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» осуществление кадастрового учета возможно на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

Таким образом, лицо, являющееся собственником какого-либо земельного участка, в соответствии с установленным законодательством порядке вправе было обратиться с соответствующим заявлением в регистрирующий орган, приложив необходимые документы.

Вместе с тем, из представленных в материалы дела доказательств не усматривается, что в государственном кадастре недвижимости имеются какие-либо сведения о принадлежности земельного участка, расположенного в кадастровом квартале 86:11:0702001, АОЗТ «АВТОДИН» либо его правопреемникам.

Из представленного в материалы дела договора купли-продажи земельного участка от 30.12.1993 с АОЗТ «АВТОДИН» следует, что регистрация указанного договора должна быть произведена в течение 10 дней с момента полной оплаты стоимости земельного участка (пункт 4.5 договора).

Доказательств оплаты АОЗТ «АВТОДИН» стоимости земельного участка ответчиком в материалы дела не представлено.

Администрация указывает, что решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.06.1999 АОЗТ «АВТОДИН» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

Таким образом, установлено, что АОЗТ «АВТОДИН» прекратило свою деятельность, поскольку информация об указанном лице в ЕГРЮЛ отсутствует.

Также в ЕГРЮЛ отсутствуют какие-либо сведения о правопреемниках указанного лица. Ни другие возможные собственники, ни их права в отношении спорных земельных участков, расположенных в кадастровом квартале 86:11:0702001, не указаны.

В данном случае при перераспределении исходными участками являются участки с кадастровым номером 86:11:0702001:406, находящегося в собственности Маслова В.П., а также с кадастровым номером 86:11:0702001:481, находящегося в собственности Горбуновой А.В., и примыкающий к ним земельный участок нераспределенных земель кадастрового квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена.

Доказательств обратного Администрацией не представлено.

Следовательно, у Администрации не имелось правовых оснований, предусмотренных подпунктом 2 пункта 9 статьи 39.29 Земельного кодекса РФ, для отказов предпринимателям в заключении соглашений о перераспределении упомянутых земельных участков.

Указанные отказы нарушают законные интересы заявителей, поскольку препятствуют им в получение в пользование земельных участков, в отношении которых заявителями совершены необходимые действия по межеванию земель, проведению публичных слушаний, получения согласия Администрации на заключение упомянутых соглашений.

При таких обстоятельствах суд пришел к выводу, что заявленные Предпринимателями требования о признании недействительными решений Администрации от 23.09.2019 № 2-исх-1348 и № 2-исх-1349 подлежат удовлетворению, поскольку оспариваемые отказы противоречат положениям пункту 9 статьи 39.29. Земельного кодекса РФ и обязал Администрацию устранить нарушение прав заявителей путем заключения соглашения с индивидуальным предпринимателем Масловым В.П. о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:406 и земель кадастрового квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена, а также путем заключения соглашения с индивидуальным предпринимателем Горбуновой А.В. о перераспределении земельного участка с кадастровым номером 86:11:0702001:481 и земель кадастрового квартала 86:11:0702001, государственная собственность на которые не разграничена.

Рассмотренный в настоящем докладе судебный акт подтверждает необходимость принятия муниципальными органами решений в соответствии с нормами закона, а также в рамках предоставленных полномочий.