



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
09 апреля 2018 года

Дело №А41-107764/17

Резолютивная часть решения объявлена 04 апреля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 09 апреля 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.Б. Семёновой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.А. Раужевой, рассмотрев в судебном заседании исковое заявление **Главы крестьянского фермерского хозяйства Чернюка Н.А.** (адрес: 117534, г. Москва, ул. Академика Янгеля, д. 3, кв. 29; ОГРН 317774600187861; ИНН 772606511850; дата регистрации: 2017-04-14)

к **Администрации Серпуховского муниципального района Московской области** (адрес: 142253, Московская область, район Серпуховский, поселок Большевик, улица Ленина, 36; ОГРН 1025007775440; ИНН 5077007093; дата регистрации: 29.11.1991)

третье лицо: **Министерство имущественных отношений Московской области** (адрес: 143969, Московская область, город Реутов, проспект Юбилейный, 54; ОГРН 1025005245055; ИНН 7725131814; дата регистрации: 18.08.2000)

о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов,
при участии в судебном заседании – согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Глава крестьянского фермерского хозяйства Чернюк Николай Алексеевич (далее – заявитель, КФХ Чернюк Н.А.) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации Серпуховского муниципального района Московской области (далее – заинтересованное лицо, Администрация) с требованиями:

- признать незаконным отказ администрации Серпуховского муниципального района Московской области от 26.09.2017 г. № 664-411/сх в предоставлении истцу земельного участка с кадастровым номером 50:32:0000000:460, площадью 34038 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский район, район д. Трухачево, - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», в аренду без проведения торгов;

- обязать администрацию Серпуховского муниципального района Московской области предоставить Чернюку Николаю Алексеевичу земельный участок с кадастровым номером 50:32:0000000:460, площадью 34038 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, район д. Трухачево, - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», в аренду без проведения торгов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Министерство имущественных отношений Московской области.

Представитель заявителя заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель заинтересованного лица заявленные требования не признает по основаниям, изложенным в отзыве на заявление.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, письменных пояснений по делу не представило.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, суд пришел к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, 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.

По смыслу ч. 1 ст. 198, ч. 2 ст. 201 АПК РФ для признания ненормативного акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными необходимо наличие в совокупности двух условий: несоответствие ненормативного правового акта, решений, действий (бездействия) закону и нарушение актом, решениями, действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

В соответствии с ч. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно совместному постановлению Пленума ВАС РФ и Пленума ВС РФ от 01.07.1996 № 6/8, основанием для признания ненормативного правового акта недействительным, решений, действий (бездействия) незаконными является одновременно несоответствие оспариваемого акта, решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Материалами дела подтверждается и не оспаривается заинтересованным лицом, что 10.07.2014 постановлением администрации Серпуховского муниципального района № 1425 заявителю без проведения торгов был предоставлен в аренду сроком на три года земельный участок с кадастровым номером 50:32:0000000:460, площадью 34038 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Тручачево, - категория земель; земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства».

10.07.2014 между администрацией Серпуховского муниципального района (арендодатель) и Чернюком Н.А. (арендатор), был заключен договор аренды земельного

участка № 2071 от 10.07.2014 (далее - договор аренды), по условиям которого арендодатель предоставил, а арендатор принял в аренду спорный земельный участок на срок с 10.07.2014 по 09.07.2017.

Согласно пункту 4.1.3 договора аренды от 10.07.2014 № 2071 арендатор имеет право по истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды земельного участка на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

03.04.2017 Чернюк Н.А. обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду на новый срок в порядке, установленном пп. 31 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Письмом от 06.06.2017 № 435-411/сх Администрацией было отказано в предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка в связи с отсутствием документов, подтверждающих наличие статуса Главы крестьянского (фермерского) хозяйства у арендатора и использование земельного участка для осуществления деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства.

03.07.2017 заявитель повторно обратился в Администрацию заявлением о предоставлении в аренду на новый срок спорного земельного участка.

Ответом от 26.09.2017 №664-411/сх Администрацией был дан повторный отказ в предоставлении в аренду испрашиваемого земельного участка в связи с отсутствием совокупности условий, предусмотренных п. 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ и со ссылкой на рекомендации Градостроительного совета Московской области.

Посчитав данный отказ незаконным, необоснованным и нарушающим права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, заявитель обратился в суд с настоящими требованиями.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Между тем согласно пункту 2 статьи 607 ГК РФ, законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

Согласно п. 2 ст. 15 ЗК РФ граждане и юридические лица имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность граждан и юридических лиц, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции (далее - уполномоченный орган) (ст. 39.2 ЗК РФ).

В соответствии со ст. 25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат

государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В настоящей момент особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также отнесенных к землям, государственная собственность на которые не разграничена установлены ст. 39.6 ЗК РФ.

По общим правилам, закрепленным в п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с пп. 31 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, в отношении которого у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка.

На основании п. 4 ст. 39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ только при наличии в совокупности следующих условий:

- заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

- исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

- ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ;

- на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Кроме того, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015 № 1 утвержден перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов.

В соответствии с данным приказом в целях реализации подпункта 31 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ арендатор должен представить в уполномоченный орган следующие документы: выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (об испрашиваемом земельном участке); выписка из ЕГРЮЛ о юридическом лице, являющемся заявителем; выписка из ЕГРИП об индивидуальном предпринимателе, являющемся заявителем.

Как следует из заявления от 03.07.2017, поданного через МФЦ, к заявлению о предоставлении земельного участка на новый срок без проведения торгов были приложены выписка из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:32:0000000:460, а также копия листа записи ЕГРИП о создании крестьянского (фермерского) хозяйства.

Кроме того, заявитель в материалы дела представил документы, подтверждающие осуществление сельскохозяйственной деятельности на земельном участке, в частности,

сведения о сборе урожая сельскохозяйственных культур по состоянию на 1 октября, 1 ноября (20 ноября) 2017 года, налоговую декларацию по единому сельскохозяйственному налогу, доказательства покупки спецтехники (МУП-320, РТР-1) фототаблицу об организации деятельности на земельном участке

Заявление о предоставлении земельного участка на новый срок было подано 03.07.2017, то есть до истечения срока действия первоначального договора аренды от №2071 от 10.07.2014.

Доказательств наличия исключительного права на приобретение земельного участка у иного лица в материалы дела не представлено.

Следовательно, заявителем представлены доказательства наличия оснований для предоставления земельного участка на новый срок без проведения торгов применительно к ст. 39.6 ЗК РФ.

Отказывая в предоставлении земельного участка, Администрация также ссылаясь на рекомендации Градостроительного совета Московской области. Данная ссылка не может являться основанием для отказа в связи со следующим.

Пунктом 5 статьи 39.17 ЗК РФ закреплена обязанность уполномоченного органа, рассматривающего заявление, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка проверить наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов и по результатам рассмотрения и проверки совершить одно из следующих действий: осуществить подготовку проекта договора купли-продажи (подпункт 1 пункта 5 статьи 39.17 ЗК РФ) либо принять решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьями 39.16 ЗК РФ, и направить принятое решение заявителю.

Отказ в согласовании нового договора аренды на заседании Градостроительного совета Московской области не входит в перечень оснований, предусмотренных ст. 39.16 ЗК РФ, в соответствии с которыми уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Решения, принимаемые на заседаниях Градостроительного совета Московской области отражают только позицию органов исполнительной власти Московской области по тому или иному вопросу и носят рекомендательный характер для органа государственной власти или органа местного самоуправления, к полномочиям которого относится принятие того или иного решения по тем вопросам, которые обсуждались на заседании совета.

Таким образом, у Администрации отсутствовали основания для отказа в предоставлении оспариваемого земельного участка.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют 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 (ч. 2 ст. 201 АПК РФ).

В соответствии со статьей 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 49, 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Признать незаконным отказ Администрации Серпуховского муниципального района Московской области от 26.09.2017 № 664-411/сх в предоставлении Чернюку Н.А. земельного участка с кадастровым номером 50:32:0000000:460, площадью 34038 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Серпуховский район, район д. Трухачево, - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», в аренду без проведения торгов.

Обязать Администрацию Серпуховского муниципального района Московской области предоставить Главе крестьянского фермерского хозяйства Чернюку Н.А. земельный участок с кадастровым номером 50:32:0000000:460, площадью 34038 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Серпуховский район, район д. Трухачево, - категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства», в аренду без проведения торгов.

Взыскать с Администрации Серпуховского муниципального района Московской области пользу Чернюка Н.А. судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 300 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья**А.Б. Семёнова**