



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
24 ноября 2016 года

Дело № А56-49266/2016

Резолютивная часть решения объявлена 27 октября 2016 года.
Полный текст решения изготовлен 24 ноября 2016 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Кротова С.М.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Титовой М.И.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью «Трэдстоун» (адрес: Россия 195220, г. Санкт-Петербург, Гражданский пр. д.22, оф.301, ОГРН: 1077764213482)

Заинтересованные лица: 1. Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области (КУМИГ) (адрес: Россия 188800, Санкт-Петербург, Ленинградская область, г. Выборг, ул. Ушакова, д.1; ОГРН 1034700894689), 2. Администрация МО «Выборгский район» Ленинградской области (адрес: Россия 188800, г. Выборг, Ленинградская обл., Выборгский р-н, ул. Советская 12, ОГРН: 1054700191391)

о признании незаконным решения КУМИГ об отказе в предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Красносельское сельское поселение», пос. Кирпичное в собственность ООО «Трэдстоун», обязанности КУМИГ подготовить проект постановления о предоставлении земельного участка ООО «Трэдстоун», обязанности Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области издать постановление о продаже ООО «Трэдстоун» земельного участка, обязанности КУМИГ подготовить проект купли-продажи земельного участка, обязанности КУМИГ заключить с ООО «Трэдстоун» договора купли-продажи земельного участка

при участии

- от истца: Бредус Д.С., представитель по доверенности от 05.04.2016;
- от ответчика: Денисов В.В., представитель по доверенности от 11.01.2016

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Трэдстоун» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Комитету по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области (КУМИГ), Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области о признании незаконным решения КУМИГ об отказе в предоставлении земельного

участка, расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Красносельское сельское поселение», пос. Кирпичное в собственность ООО «Трэдстоун», обязанности КУМИГ подготовить проект постановления о предоставлении земельного участка ООО «Трэдстоун», обязанности Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области издать постановление о продаже ООО «Трэдстоун» земельного участка, обязанности КУМИГ подготовить проект купли-продажи земельного участка, обязанности КУМИГ заключить с ООО «Трэдстоун» договора купли-продажи земельного участка.

В судебном заседании 27.10.2016 представитель заявителя поддержал требования в полном объеме.

Представитель Комитета возражал против удовлетворения исковых требований по основаниям, изложенным в отзыве, ссылаясь на то, что заявителем не обоснована площадь испрашиваемого земельного участка, необходимая для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости, кроме того, заявитель не является сельскохозяйственной организацией и не ведет на спорном земельном участке сельскохозяйственной деятельности.

Исследовав материалы настоящего дела и оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд установил следующее.

12.07.2011 года между ООО «Северная пушнина» (ОГРН 1027807984324) и Заявителем был заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества №1207, на основании которого было зарегистрировано право собственности Заявителя на объект недвижимости — административное здание (контора), лит.А20, адрес: Ленинградская область, Выборгский район, Кирилловская волость, пос.Кирпичное, ул.Ленинградская, д.14, кадастровый номер: 47:01:0000000:23810, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии 47-АБ № 369148 от 06.09.2011, кадастровым паспортом объекта и Выпиской из ЕГРП в отношении здания от 22.01.2016 № 47/227/001/2016-343.

Здание расположено на земельном участке — категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под существующее административное здание, площадь: 415 кв.м., адрес: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Красносельское сельское поселение», пос.Кирпичное, кадастровый номер: 47:01:1523001:63.

Участок принадлежал ООО «Северная пушнина» на праве аренды, на основании Договора аренды №8968-09 земельного участка от 28.09.2009 года, заключенного между ООО «Северная пушнина» и Администрацией МО «Выборгский район» Ленинградской области.

09.11.2011 года между Заявителем и Администрацией МО «Выборгский район» Ленинградской области было заключено Дополнительное соглашение к Договору аренды №8968-09 от 28.09.2009 года, в соответствии с которым права и обязанности арендатора Участка перешли к Истцу на основании того, что Истец стал собственником Здания.

Общество 02.02.2016 года обратилось в Комитет с заявлением (вх. №975) о расторжении Договора аренды №8968-09 земельного участка от 28.09.2009 года и предоставлении спорного участка в собственность за плату.

15.02.2016 года КУМИГ было подготовлено письмо №А-589 на указанное заявление, в соответствии с которым Обществу было отказано в предоставлении Участка в собственность, со ссылкой на то, что право на выкуп земельных участков сельскохозяйственного назначения принадлежит лицам, имеющим статус сельскохозяйственных организаций или осуществляющим деятельность по ведению

крестьянского (фермерского) хозяйства - предоставление в собственность земельного участка не представляется возможным.

Считая отказ Комитета в праве выкупа Участка, выраженный в письме №А-589 от 15.02.2016 незаконным и необоснованным, заявитель обратился в арбитражный суд с настоящим требованием.

В соответствии со 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) 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.

Заявление может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом (ч. 4 ст. 198 АПК РФ).

Согласно п. 3 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом. Договор аренды земельного участка не является препятствием для выкупа земельного участка. Отказ в выкупе земельного участка или предоставлении его в аренду не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

На основании п. 2.2 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 г № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ, собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно подп. 6 п. 2 ст. 39.3. ЗК РФ передача земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений осуществляется путем продажи земельных участков без проведения торгов.

Процедура подачи и рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов регламентирована статьей 39.17 ЗК РФ. В силу которой, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 ЗК РФ, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено, что настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, использованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность. Действие настоящего Федерального закона не распространяется на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в соответствии с разрешенным использованием которых предусматриваются гаражное строительство, ведение личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборота указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

В связи с чем, арбитражный суд приходит к выводу о несостоятельности довода Комитета, положенного в основание отказа в предоставлении в собственность земельного участка, об отсутствии права на выкуп земельных участков сельскохозяйственного назначения в связи с тем, что Общество не имеет статуса сельскохозяйственных организаций и не осуществляет деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, учитывая, что заявитель является собственником здания, расположенного на спорном земельном участке.

Согласно Выписке из ЕГРП в отношении Административного здания (контора), лит. А20, расположенного по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, Кирилловская волость, пос.Кирпичное, ул.Ленинградская, д.14, кадастровый номер: 47:01:0000000:23810, площадь здания составляет 451 кв.м.

В соответствии с кадастровой выпиской в отношении спорного земельного участка, разрешенное использование земельного участка площадью 415 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Красносельское сельское поселение», пос. Кирпичное кадастровый номер 47:01:1523001:63 – под существующее административное здание.

Учитывая, что площадь земельного участка, испрашиваемая Обществом соответствует площади с разрешенным использованием – под существующее административное здание, указанной в Кадастровой выписке, довод Комитета о

необоснованности площади испрашиваемого земельного участка, необходимой для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости также отклоняется судом.

Подпунктом 3 пункта 3 Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области, утвержденного Постановлением Правительства Ленинградской области № 179 от 25.05.2015 года определена цена земельных участков, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области при заключении договоров купли-продажи земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений - в размере 15% от их кадастровой стоимости.

Учитывая изложенное, требования истца в части признания незаконным решение Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области об отказе в предоставлении земельного участка в собственность Обществу и обязанности Комитета подготовить проект договора купли-продажи спорного земельного участка, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии с п.2 ст.1 Положения о КУМИГ Администрации МО «Ленинградской области», утвержденным Решением Совета депутатов МО «Выборгский район» Ленинградской области от 23.11.2010 года №77 Комитет (КУМИГ) является уполномоченным органом администрации по управлению и распоряжению муниципальным имуществом и земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее по тексту — муниципальное образование), земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а также по вопросам градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 2 Положения о КУМИГ Администрации МО «Ленинградской области», утвержденным Решением Совета депутатов МО «Выборгский район» Ленинградской области от 23.11.2010 года №77 одной из основных задач КУМИГ является осуществление полномочий собственника по владению, пользованию и распоряжению муниципальным имуществом, в том числе земельными ресурсами, в области градостроительной деятельности муниципального образования.

К функциям КУМИГ относятся, в том числе подготовка проектов постановлений администрации о предоставлении земельных участков гражданам и юридическим лицам.

Согласно статье 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к задачам судопроизводства в арбитражных судах относится защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Учитывая, что указанная выше функция Комитета относится к внутренней, административной деятельности КУМИГ, удовлетворение требования в части обязанности Комитета подготовить проект договора купли-продажи спорного земельного участка является достаточным для восстановления нарушенного права заявителя, в связи с чем оснований для удовлетворения иска в остальной части судом не усматривается.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Признать незаконным решение Комитета по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области об отказе в предоставлении земельного участка площадью 415 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Красносельское сельское поселение», пос. Кирпичное кадастровый номер 47:01:1523001:63 в собственность Общества с ограниченной ответственностью «Трэдстоун».

Обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом и градостроительству Администрации МО «Выборгский район» Ленинградской области подготовить проект договора купли-продажи земельного участка площадью 415 кв.м., расположенного по адресу: Ленинградская обл., Выборгский р-он, МО «Красносельское сельское поселение», пос. Кирпичное кадастровый номер 47:01:1523001:63, за цену равную 15% от кадастровой стоимости земельного участка на момент подачи заявления Общества с ограниченной ответственностью «Трэдстоун» от 02.02.2016 о предоставлении земельного участка в собственность и направить его уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «Трэдстоун».

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

Кротов С.М.