



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**  
350063, г. Краснодар, ул. Пастовая, 32; тел. (861) 293-81-03

сайт: <http://krasnodar.arbitr.ru/>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Краснодар  
21 мая 2018 года

№ А32-52603/2017

Резолютивная часть решения вынесена 14.05.2018. Полный текст решения изготовлен 21.05.2018.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Семушина А.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Агирбовой Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело **по заявлению** ООО «Крыловское», Краснодарский край,

**к** Администрации муниципального образования Ленинградский район, Краснодарский край,

**третье лицо:** ПАО «Газпром», ООО «Газпром трансгаз Краснодар», Кубанское ВБУ, Краснодарский центр по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды – филиала ФГБУ «Северокавказское управление по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды»,

**о** признании незаконным отказа от 09.11.2017,

**при участии в судебном заседании:**

от заявителя – Аверин П.А. по доверенности,

от заинтересованного лица - не явился,

от ООО «Газпром трансгаз Краснодар» - не явился,

от ПАО «Газпром» – не явился,

**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «Крыловское» (далее – заявитель) обратился в арбитражный суд с заявлением к Администрации муниципального образования Ленинградский район (далее – заинтересованное лицо) о признании незаконным решения, выраженного в письме от 09.11.2017 № 5576 об отказе в предоставлении в собственность, за плату земельного участка с кадастровым номером 23:19:0902244:11 площадью 173 717 кв.м, расположенного по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Крыловская, ул. Прифермовская, 29, категория земель: земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования, обязанности подготовить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:19:0902244:11 площадью 173717 кв.м, расположенного по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Крыловская, ул. Прифермовская, 29, категория земель: земли населенных пунктов, для

сельскохозяйственного и направить проекты указанных договоров для подписания. Требования мотивированы тем, что отказ администрации не соответствует положениям статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и нормам статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ) и нарушает права и законные интересы главы хозяйства в сфере предпринимательской деятельности.

Представитель заявителя в судебном заседании требования поддержал.

Представитель заинтересованного лица в судебное заседание не прибыл.

Выслушав представителя заявителя, исследовав материалы дела, суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что 04.04.2011 между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор № № 1900003869 земельного участка государственной собственности сельскохозяйственного назначения о предоставлении в аренду из земель сельскохозяйственного назначения земельный участок с кадастровым номером 23:19:0902244:11 площадью 173717 кв.м, расположенный по адресу Краснодарский край, Ленинградский район, станица Крыловская, ул. Прифермовская, 29 для сельскохозяйственного использования (п. 1.1. договора).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 10.06.2011 № 23-23-38/027/2011-226, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 22.11.2017 № 23/217/002/2017-1955.

Земельный участок фактически передан заявителю 01.04.2011 (п.1.3. договора).

Договор действует в течение 10 лет до 31.03.2021 г. (п. 7.2 договора).

Заявитель, владея более 6 лет на праве аренды спорным земельным участком, 18.10.2017 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка за плату.

Письмом от 09.11.2017 № 5576 администрация отказала в предоставлении государственной услуги, указав, на наличие в информационной системе обеспечения и планирования градостроительной деятельности Ленинградского района информации, в которой указано, что в отношении земельного участка установлено ограничение: по условиям охраны водных объектов, зона затопления Р = 1%, согласно выписки из ЕГРН от 23.10.2017 № 23/001/113/2017-2355 в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:19:0902244:11 расположен иной объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 23:19:0901000:1144 – газопровод в/д в ст. Крыловской от ОГРС-3 до ГК-2 по ул. Северной в ст. Крыловской и ответвление к дому оператора. Правообладатель сооружения ПАО «Газпром».

Полагая, что решение уполномоченного органа противоречит действующему законодательству и нарушает права и законные интересы заявителя в экономической сфере, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением.

При решении вопроса о законности и обоснованности заявленных требований суд руководствуется следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Согласно пунктам 3 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники

гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В силу части 1 статьи 198 Кодекса 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, действия (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.

Основанием для удовлетворения такого заявления является наличие одновременно двух условий: несоответствие оспариваемых акта, решения, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (статьи 198, 200 и 201 Кодекса).

Оборот земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, в силу пунктов 6, 7 статьи 27 Земельного кодекса, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и регулируется Законом № 101-ФЗ.

Подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ (в действовавшей до 14.07.2016 редакции) допускалось заключение договора купли-продажи земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования 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.

Абзацем 2 части 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ (в действовавшей до 14.07.2016) редакции установление перечня документов, которые могли подтверждать надлежащее использование земельных участков, вменялось в обязанности уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. В пункте 60 приложения к утвержденному приказом Минэкономразвития России от 12.01.2015 № 1 перечню документов, подтверждающих право на приобретение земельного участка в названном порядке, значились документы, подтверждающие использование земельного участка в соответствии с Законом № 101-ФЗ.

На момент обращения заявителя и принятия администрацией решения, вступил в силу Закон № 336-ФЗ, которым в подпункте 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса и в абзаце первом пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ слова ", который надлежащим образом использовал такой земельный участок" заменены словами ", 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", а абзац второй пункта 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ признан утратившим силу.

В соответствии с подпунктом 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса РФ (в редакции действующей (с 15.07.2016) на дату обращения заявителя и принятия администрацией решения ) 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 трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или 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 неустраненных 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.

В соответствии с абзацем 1 части 4 статьи 10 Закона № 101-ФЗ (в редакции действующей (с 15.07.2016) на дату обращения заявителя и принятия администрацией поселения решения) 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 неустраненных 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, которые предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации.

По смыслу приведенных норм арендатор имеет право на приобретение в собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения без торгов при наличии следующих условий: арендатор пользуется участком на основании договора аренды, с момента заключения которого прошло не менее трех лет; заявление о заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока договора аренды; у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании участка.

Таким образом, при обращении в администрацию у общества отсутствовала обязанность доказывать надлежащее использование и предоставлять в орган какие-либо документы. Обязанность устанавливать наличие или отсутствие информации о выявленных и неустраненных нарушениях у уполномоченного органа законодатель возложил на продавца (администрацию).

По правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Испрашиваемый в собственность земельный участок арендуется обществом с февраля 2011 года на основании договора аренды, используется в соответствии с целевым назначением (для сельскохозяйственного использования).

Доказательств того, что арендатор привлекался к административной ответственности, предусмотренной статьями 8.6 - 8.8 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, в дело не представлено.

Заявитель обратился в администрацию с заявлением о выкупе земельного участка, приложив к нему все документы, необходимые для оказания (предоставления) уполномоченным органом соответствующей государственной услуги.

По поводу доводов администрации о на наличие в информационной системе обеспечения и планирования градостроительной деятельности Ленинградского района информации, в которой указано, что в отношении земельного участка установлено ограничение: по условиям охраны водных объектов, зона затопления  $P=1\%$  суд отмечает следующее.

Статьей 39.16 Земельного кодекса РФ установлен перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов. Однако данная норма не предусматривает оснований для отказа, приведенных в оспариваемом решении администрации.

Также наличие, такой информации не является основанием для изъятия из оборота либо ограничения в обороте испрашиваемого обществом земельного участка в силу ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Согласно заключению кадастрового инженера № 56 от 21.11.2017 земельный участок расположен за пределами береговой полосы и защитной прибрежной полосы, частично в пределах охранной зоны реки Челбас. Данное обстоятельство, также подтверждается видеозаписью аэровидеосъемки испрашиваемого земельного участка.

Таким образом, указанный довод администрации судом отклоняется.

Довод администрации о том, что согласно выписки из ЕГРН от 23.10.2017 № 23/001/113/2017-2355 в пределах земельного участка с кадастровым номером 23:19:0902244:11 расположен иной объект недвижимости (сооружение) с кадастровым номером 23:19:0901000:1144 – газопровод в/д в ст. Крыловской от ОГРС-3 до ГК-2 по ул. Северной в ст. Крыловской и ответвление к дому оператора, правообладатель сооружения ПАО «Газпром», суд отклоняет ввиду следующего.

Привлеченное к участию в деле ООО «Газпром трансгаз Краснодар» представило письменный отзыв, согласно которому филиал Березанского ЛПУМГ ООО «Газпром трансгаз Краснодар» эксплуатирует указанный газопровод, данный газопровод является подземным, предназначен для транспортировки и подачи потребителям природного газа, наличие газопровода на земельном участке не запрещает использование земельного участка для сельскохозяйственного назначения, однако существует ряд ограничений установленных законодательством.

Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 утверждены Правила охраны газораспределительных сетей.

Согласно п. 47 данных Правил земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Также в п. 48 этих Правил указано, что установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права собственников, владельцев и пользователей на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются ограничения (обременения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

В соответствии с пунктом 8 статьи 90 Земельного кодекса на земельные участки, где размещены подземные объекты трубопроводного транспорта, относящиеся к линейным объектам, оформление прав собственников объектов трубопроводного транспорта в порядке, установленном настоящим Кодексом, не требуется. У собственников земельных участков возникают ограничения прав в связи с установлением охранных зон таких объектов.

Более того, собственники подземных линейных сооружений не поименованы в пункте 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации и наличие таких сооружений не препятствует предоставлению земельного участка в собственность заявителя. Кроме того, линейные объекты сами по себе не относятся в категории зданий, строений и сооружений, принадлежность к которым порождает исключительное право их собственников на приватизацию земельных участков, что подтверждается позицией Министерства экономического развития Российской Федерации, изложенной в письме от 26.04.2013 г. N ОГ-Д23-2531. Прохождение под земельным участком нефтепроводов - подземных линейных сооружений, не препятствует предоставлению земельного участка в собственность, поскольку не порождает у собственников данных подземных линейных объектов вытекающего из пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации права на получение в собственность земельного участка, необходимого для их эксплуатации.

Судом в ходе рассмотрения дела не установлено обстоятельств, препятствующих выкупу заявителем испрашиваемого земельного участка.

При таких обстоятельствах доводы администрации об отказе в предоставлении в собственность земельного участка является несостоятельными.

Согласно подпункту 3 пункта 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

В соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

На основании изложенного выше пункта 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установление незаконности действий, бездействия соответствующего органа создает у суда самостоятельную обязанность определить способ восстановления нарушенного права, вне зависимости от того, просил заявитель об этом, или нет. При этом определение надлежащего способа отнесено к компетенции суда. При этом арбитражный суд не уполномочен на рассмотрение поданного в администрацию, в порядке главы V.1 Земельного кодекса Российской Федерации заявления и на принятие по нему решения.

В соответствии с п.5 ст.39.17 ЗК РФ уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление о предоставлении земельного участка в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления.

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что необходимо обязать администрацию муниципального образования Ленинградский район в месячный срок с даты вступления в законную силу решения суда подготовить и направить в адрес общества проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:19:0902244:11.

Согласно ст.110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины возлагаются на заинтересованное лицо, как возмещение затрат заявителя.

Руководствуясь ст.ст.167-170 АПК РФ,

#### **РЕШИЛ:**

Признать незаконным решение администрации муниципального образования Ленинградский район от 09.11.2017 г. № 5576 от отказе в предоставлении обществу с ограниченной ответственностью «Крыловское» (ИНН 2341011775, ОГРН 1052323066069) в собственность, за плату земельного участка участок с кадастровым номером 23:19:0902244:11 площадью 173717 кв.м, расположенного по адресу расположенного по адресу установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Ленинградский, ст-ца Крыловская, ул. Прифермовская, 29, категория земель: земли населенных пунктов, для сельскохозяйственного использования, как противоречащие положениями подпункта 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Обязать администрацию муниципального образования Ленинградский район принять решение о предоставлении в собственность за плату ООО «Крыловское» (ИНН 2331012321) земельного участка участок с кадастровым номером 23:19:0902244:11, а также обязать администрацию муниципального образования Новопокровский район подготовить проект договора купли-продажи земельного участка участок с кадастровым номером 23:19:0902244:11, и направить его в адрес ООО «Крыловское» (ИНН 2331012321) в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Взыскать с администрации муниципального образования Ленинградский район в пользу ООО «Крыловское» (ИНН 2331012321) расходы по оплате государственной пошлины в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не

превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.В. Семушин