



Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар

Дело № А32-43486/2017

Резолютивная часть решения объявлена 17.01.2018 года.
Полный текст решения изготовлен 22.01.2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Савина Р.Ю., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Магуляном Э.И., рассмотрев материалы дела в предварительном судебном заседании дело по **заявлению заявителя: ООО «Крыловское»** (ИНН 2341011775, ОГРН 1052323066069), **заинтересованное лицо: администрация муниципального образования Ленинградский район** (ИНН 2341000075, ОГРН 1022304295496), **третье лицо: ПАО «Кубаньэнерго»,**
о признании незаконным решения от 20.09.2017 № 4600 об отказе в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868 в собственность за отдельную плату...,
об обязанности подготовить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868...,

при участии в заседании:

от заявителя: Аверин П.А. – по доверенности, после перерыва не явились, извещены,

от заинтересованного лица: не явились, извещены,

от третьего лица: Соловьева И.И. - по доверенности,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Крыловское» (далее – заявитель, общество) обратилось в суд к администрации муниципального образования Ленинградский район (далее – заинтересованное лицо, администрация) с заявлением, в котором просит:

- признать незаконным решение администрации от 20.09.2017 № 4600 об отказе в предоставлении в собственность за отдельную плату земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868 общей площадью 32 091 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Крыловская, ул. Техническая, 1а;

- обязать подготовить проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868.

Заявленные требования мотивированы тем, что заявитель до дня истечения срока договора аренды обратился в администрацию с заявлением о выкупе спорного земельного участка в собственность без проведения торгов, на что был получен отказ. Заявитель считает, что заинтересованное лицо не выполняет возложенные на него законом обязанности, в результате чего нарушены права заявителя.

В судебном заседании представитель заявителя настаивал на требованиях.

Представитель третьего лица представил отзыв, возражал против заявления.

В судебном заседании объявлен перерыв до 17.01.2018 в 14-00.

ПАО «Кубаньэнерго» предложено представить судебную практику по аналогичным спорам.

После перерыва заседание продолжено.

Администрация ранее представила отзыв, в котором возражала против заявления, поскольку считает, что спорный земельный участок частично находится в границе санитарно-защитной зоне, кроме того, через испрашиваемый участок проходит высоковольтная линия электропередач.

ПАО «Кубаньэнерго» в отзыве возражало против заявления, поскольку спорный земельный участок находится в границах охранной зоны воздушной линии электропередачи ВЛ 10кВ КРЛ-5 в составе электросетевого комплекса ЭСК 10 кВ КРЛ-5 от ПС 35/10 кВ «Крыловская 2» с прилегающими ВЛ и ТП, учетный номер 23.19.2.84, воздушной линии электропередачи ВЛ 10 кВ КРЛ-7 в составе электросетевого комплекса ЭСК 10 кВ КРЛ-7 от ПС 35/10 кВ «Крыловская 2» с прилегающими ВЛ и ТП, учетный номер 23.19.2.31.

Поскольку имеющийся в материалах дела объем доказательств достаточен для его рассмотрения по существу, суд считает возможным рассмотреть дело.

Согласно ч.1 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.

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).

Оспариваемый отказ датирован 20.09.2017, с заявлением общество обратилось в суд 05.10.2017, таким образом, трехмесячный срок на обжалование отказа не пропущен.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исследовав непосредственно доказательства по делу, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, оценив приведенные ими в обоснование своих требований и возражений доказательства и доводы, суд установил следующее.

04.02.2011 между администрацией (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор № 1900003831 о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868 общей площадью 32 091 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Крыловская, ул. Техническая, 1а, для сельскохозяйственного использования (п. 1.1. договора).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 12.04.2011 № 23-23-38/001/2011-367, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 12.09.2017 № 23/001/094/2017-7620.

Договор действует в течение 10 лет до 01.02.2021 (п. 7.2 договора).

Заявитель, владея более 6 лет на праве аренды спорным земельным участком, 06.09.2017 обратился в администрацию с заявлением о предоставлении в собственность спорного земельного участка за плату.

Письмом от 20.09.2017 № 4600 администрация отказала в предоставлении государственной услуги, указав, что испрашиваемый земельный участок частично находится в границе санитарно-защитной зоны, а также что через участок проходит высоковольтная линия электропередач. Согласно правилам землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) Крыловского сельского поселения данный участок находится в зоне сельскохозяйственных угодий, данной зоной не предусмотрен испрашиваемый вид использования земельного участка. В связи с чем, в предоставлении в собственность обществу отказано.

Полагая, что отказ администрации в предоставлении земельного участка в собственность противоречит действующему законодательству и нарушает его права, общество обратилось в арбитражный суд с заявленными требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном данным Кодексом.

Организации вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, если полагают, что оспариваемое 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 (часть 1 статьи 198 Кодекса).

В силу пункта 1 статьи 77 Земельного кодекса РФ землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Согласно пункту 6 статьи 27 Земельного кодекса РФ оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 названного Закона земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном Земельным кодексом.

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 (пункт 4 статьи 10 Закона N 101-ФЗ).

На основании пункта 1 статьи 39.3 Земельного кодекса продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3 данного Кодекса.

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 (подпункт 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса).

В соответствии со статьей 21 Закона Краснодарского края от 05.11.2002 N 532-КЗ "Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае" оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется Законом N 101-ФЗ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящим Законом и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется через 49 лет с момента вступления в силу настоящей статьи. Исключение составляет ряд случаев, в том числе, для земельных участков, переданных в аренду гражданину или юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды, в том числе земельных участков фонда перераспределения земель, при условии надлежащего использования этих земельных участков.

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.

Относительно доводов администрации о том, что спорный земельный участок частично находится в границе санитарно-защитной зоне, что через испрашиваемый участок проходит высоковольтная линия электропередач, 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.

Кроме того, в материалы дела заявителем представлено заключение кадастрового инженера от 14.12.2017 № 57, в котором тот указал, что земельный участок с кадастровым номером 23:19:0901000:868 расположен в пределах границ населенного пункта ст. Крыловская, вдоль грунтовой дороги общего пользования, на участке отсутствуют дороги общего пользования, водные объекты и лесополосы. На генеральном плане ст. Крыловской Крыловского сельского поселения Ленинградского района МК№7 от 22.07.2008 и карте градостроительного зонирования территории ст. Крыловской Крыловского сельского поселения Ленинградского района отражено, что спорный земельный участок частично расположен в пределах санитарно защитной зоны П-5. «Зоны предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ - 50 м.». Зоны П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Установление зоны П-5 не влечет изъятие земельного участка из интенсивного хозяйственного использования.

Через земельный участок с кадастровым номером 23:19:0901000:868 проходит линия электропередачи классом напряжения 10 кВ, на испрашиваемом участке отсутствуют какие либо сооружения линии электропередачи и участок сформирован таким образом, что исключает нахождение опор ВЛ на нем, а именно, выделены контуры земельных участков под опорами равные поперечному сечению опоры на уровне земли. Воздушные линии и опоры (столбы) (далее - ВЛ) сами по себе не являются объектом недвижимого имущества, поскольку не обладают неразрывной связью с землей, они лишь элементы линии электропередачи как линейного объекта.

Письмо Филиала ПАО «Кубаньэнерго» Ленинградские электрические сети от 01.12.2017г. № ЛнЭС/113/6119 подтверждает принадлежность и нахождение на балансе ПАО «Кубаньэнерго» воздушных линий электропередач ВЛ10 кВ КРЛ-5 и КРЛ- 7, проходящих над земельным участком с кадастровым номером 23:19:0901000:868. При этом, воздушные линии электропередач ВЛ10 кВ КРЛ-5 и КРЛ- 7, числятся на балансе ПАО «Кубаньэнерго» как объекты движимого имущества, введенные в эксплуатацию в 1979 г. и 1985 г.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (далее - Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении, на расстоянии 15 метров с обеих сторон должна быть установлена охранный зона.

Правила установления охранных зон, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160, определяют порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства (далее - охранные зоны), а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию объектов электросетевого хозяйства.

При этом, пунктом 4 Раздела I Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 регламентировано, что земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются. Соответственно запрета на предоставление в собственность земельного участка нет.

Относительно довода администрации о том, что согласно ПЗЗ Крыловского сельского поселения данный участок находится в зоне сельскохозяйственных угодий, данной зоной не предусмотрен испрашиваемый вид использования спорного земельного участка, суд отмечает следующее.

В соответствии с п. 14 ст. 39.16 Земельного кодекса РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в случае если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Однако согласно договору аренды от 04.02.2011 № 1900003831 и кадастровому паспорту от 07.09.2010 № 2343/12/10-686469, вид разрешенного использования спорного земельного участка - для сельскохозяйственного использования.

Таким образом, вид разрешенного использования спорного земельного участка соответствует ПЗЗ Крыловского сельского поселения.

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

Учитывая изложенное, правовые основания для отказа заявителю в предоставлении в собственность за плату спорного земельного участка у администрации отсутствовали.

Таким образом, требования заявителя о признании оспариваемого отказа незаконным подлежат удовлетворению.

Согласно п. 1 ст. 2 Федерального закона от 03.07.2016 № 334-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в абз. 4 п. 2 ст. 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", согласно которым предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

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 23:19:0901000:868.

Судебные расходы суд согласно ст. 110 АПК РФ относит на заинтересованное лицо.

Руководствуясь статьями 110, 156, 167-170, 176, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л :

Признать незаконным отказ администрации муниципального образования Ленинградский район от 20.09.2017 № 4600 в предоставлении в собственность ООО «Крыловское» земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868 общей площадью 32 091 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Крыловская, ул. Техническая, 1а, как не соответствующий Земельному кодексу Российской Федерации.

Обязать администрацию муниципального образования Ленинградский район в месячный срок с даты вступления в законную силу решения суда подготовить и направить в адрес ООО «Крыловское» (ИНН 2331012321) проект договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 23:19:0901000:868.

Взыскать с администрации муниципального образования Ленинградский район (ИНН 2341000075, ОГРН 1022304295496) в пользу ООО «Крыловское» (ИНН 2341011775, ОГРН 1052323066069) 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.