

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Новосибирск

«06» февраля 2015 г.

Дело №А45-23685/2014

Резолютивная часть объявлена в судебном заседании 02.02.2015

Полный текст изготовлен 06.02.2015

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Наумовой Т.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мельниковой Е.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Закрытого акционерного общества "Пригородное", Новосибирский район к Администрации Новосибирского района Новосибирской области, г. Новосибирск

об оспаривании решений № 8021/01-12 от 07.11.2014, 8020/01-12 от 07.11.2014 в присутствии представителей:

от заявителя – Задорожная Ю.С., паспорт, доверенность от 24.10.2014

от заинтересованного лица – не явился, уведомлен;

**УСТАНОВИЛ:**

Закрытое акционерное общество «Пригородное» (по тексту-заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным, несоответствующим нормам Земельного Кодекса Российской Федерации решения Администрации Новосибирского района Новосибирской области (по тексту – Администрация, заинтересованное лицо), выраженное в письме № 8021/01-12 от 07.11.2014 года в части отказа в предоставлении в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: 54:19:034002:205, 54:19:000000:216, 54:19:034001:427, 54:19:034001:429,

54:19:034002:204, 54:19:034002:203 и решения Администрации Новосибирского района Новосибирской области, выраженное в письме № 8020/01-12 от 07.11.2014 года в части отказа в предоставлении в собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 54:19:034001:428. Также заявитель просил обязать Администрацию Новосибирского района Новосибирской области устранить нарушение прав и интересов ЗАО «Пригородное» путем направления в месячный срок с момента вступления решения в законную силу проекта договора купли-продажи указанных земельных участков.

Заявленные требования мотивированы незаконностью оспариваемого отказа положениям статьи 20, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, поскольку, по мнению заявителя, ссылка Администрации на статью 10 Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24.07.2002 г. (далее по тексту – Закон № 101-ФЗ»), п. 3 ст. 1 Закона Новосибирской области от 30.12.2013 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области», в соответствии с которым приватизация земельных участков, расположенных на территории области, вводится одновременно на всей территории области через 15 лет с момента вступления в силу настоящего Закона, неправомерна, так как Администрацией не учтено, что заявителю земельные участки принадлежат на праве постоянного (бессрочного) пользования, используются по назначению, заявитель является сельскохозяйственным предприятием. Более подробно доводы изложены в заявлении.

Администрация отзыв не представила, явку представителя в судебное заседание не обеспечила, извещена надлежащим образом.

Дело рассмотрено по правилу ст. 123, 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей заявителя, суд установил следующие фактические обстоятельства дела.

Как следует из материалов дела, в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27.12.1991г. № 323, постановлениями

Правительства Российской Федерации от 29.12.1991г. № 86 и от 04.09.1992г. № 708 совхоз «Пригородный» по решению общего собрания трудового коллектива (протокол от 17.12.1992 г.) был реорганизован в АОЗТ «Пригородное» (в настоящее время ЗАО «Пригородное»).

25.01.1993 г. постановлением главы администрации Новосибирского района Новосибирской области № 47 совхоз «Пригородный» перерегистрирован в акционерное общество закрытого типа «Пригородное». В соответствии с Законом РСФСР от 25.12.1990 № 445-1 «О предприятиях и предпринимательской деятельности», Указом Президента РСФСР от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», постановлением Правительства РСФСР от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» и постановлением Правительства РСФСР от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса», колхозы и совхозы были обязаны в 1992 году провести реорганизацию и до 01.01.1993 привести свой статус в соответствие с Законом РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности».

В соответствии с государственным актом на право пользования землей № НСО-19-000419, выданным на основании постановления Новосибирского района Новосибирской области № 1013 от 30.12.1992. АОЗТ «Пригородное» в коллективно-долевую собственность бесплатно предоставлено 2437.7 га земель и в бессрочное (постоянное) пользование 2163.5 га земель для ведения сельского хозяйства. 04.04.2002 постановлением территориальной администрации Новосибирского района Новосибирской области № 240 АОЗТ «Пригородное» перерегистрировано в ЗАО «Пригородное». ЗАО «Пригородное» является правопреемником совхоза «Пригородный».

В соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» земельному участку, предоставленному в постоянное (бессрочное) пользование были присвоены кадастровые номера:

-54:19:034002:205, площадью 9375556 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:000000:216, площадью 21319926 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:034001:427, площадью 345858 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:034001:429, площадью 292961 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:034002:204, площадью 1590188 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:034002:203, площадью 4001191 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет

-54:19:034001:428, площадью 741517 кв.м. земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства, местонахождения Новосибирская область, Новосибирский район, МО Толмачевский сельсовет.

Право постоянного (бессрочного) пользования на названные земельные участки зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, что подтверждается представленными в материалы дела свидетельствами о государственной регистрации права.

С целью переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком заявитель обратился в Администрацию с заявлениями №

8020 от 03.10.2014 и №8021 от 03.10.2014 о предоставлении в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Администрация письмами от 07.11.2014 г. № 8020/01-12 и № 8021/01-12 сообщила о невозможности предоставления в собственность, указав, что п. 3 ст. 1 Закона Новосибирской области от 30.12.2013 № 162-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» (далее по тексту – Закон № 162-ОЗ) установлен срок приватизации указанных земельных участков, расположенных на территории области через 15 лет с момента вступления в силу Закона. Закон № 162-ОЗ вступил в законную силу 09.01.2004, следовательно, ограничения на приватизацию действуют до 09.01.2019 г.

Заявитель, считая отказы Администрации не соответствующими действующему законодательству, а также нарушающими его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, обратился в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд пришел к убеждению, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

Согласно части 1 статьи 198, части 4 статьи 200 и части 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, является наличие одновременно двух условий: их несоответствие закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов лица, обратившегося в суд с соответствующим требованием, в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20

Земельного кодекса Российской Федерации, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность до 01.01.2015 в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации ( в редакции Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ).

Согласно пункту 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 названного Кодекса, в месячный срок со дня поступления заявления о приобретении прав на земельный участок принимает решение о предоставлении этого участка на праве собственности; в месячный срок с даты принятия названного решения осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право их аренды или с приобретением земельных участков в собственность, суды должны учитывать, что согласно пункту 2 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации лица, которым земельные участки на таком праве предоставлены до вступления в силу Земельного кодекса, вправе по своему выбору оформить их в аренду или приобрести в собственность в соответствии с порядком, установленным правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие

настоящего Кодекса, сохраняется (пункт 3 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 1 статьи 36 ЗК РФ граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 4 Постановления Пленума N 11 от 24.03.2005 г. при разрешении споров, связанных с переоформлением юридическими лицами по их желанию права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность на основании правил статьи 36 ЗК РФ, необходимо руководствоваться следующим: рассматривая такие дела, суды оценивают доводы исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления о невозможности продажи спорного земельного участка в связи с его ограничением в обороте, запретом приватизации, установленным федеральным законом, либо по причине его резервирования для государственных или муниципальных нужд на основе нормативных правовых актов органов государственной власти о резервировании, использования его для других целей (государственных или публичных нужд). В частности, правомерным основанием для отказа в продаже земельного участка может служить то обстоятельство, что в соответствии с генеральным планом развития города, поселка, иного населенного пункта, утвержденным до обращения собственника недвижимости с заявлением о выкупе земельного участка, на данном земельном участке предусмотрено строительство другого объекта.

В силу пунктом 4 статьи 28 ЗК РФ не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности,

за исключением случаев изъятия земельного участка из оборота, установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков, резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.03.2006 N 14711/05 одинаковый порядок (административная процедура) предоставления собственникам зданий, строений и сооружений и землепользователям (обладателям права постоянного бессрочного пользования) прав на соответствующие земельные участки не означает, что пункт 2 статьи 3 Федерального закона N 137-ФЗ и статья 36 ЗК РФ регулируют одни и те же отношения по приобретению заинтересованными лицами земли в частную собственность.

Статья 36 ЗК РФ в данном случае применяется в части установления порядка принятия решения о предоставлении земельного участка в собственность, и не подлежит и не ограничивает субъектный состав лиц, имеющих право на выкуп земельного участка.

Пункт 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ предусматривает специальные условия приобретения земли при наличии у лица права постоянного (бессрочного) пользования, отличные от условий приобретения земли в частную собственность, установленных статьей 36 ЗК РФ, при наличии права собственности на здание, строение, сооружение, исключительный характер права на приватизацию или приобретение права аренды земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости.

Исходя из системного анализа пункта 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ в их взаимосвязи с позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, следует, что в данном случае предусмотрен упрощенный порядок приобретения земельного участка в собственность при наличии титула права постоянного (бессрочного) пользования.



Как следует из материалов дела, спорные земельные участки находятся в пользовании и владении заявителя, что Администрацией не оспаривается.

Представленными в материалы дела доказательствами, государственным актом на право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком подтверждается и сторонами не оспаривается, что спорные земельные участки входят в границы выделенного и предоставленного по Государственному акту на праве постоянного (бессрочного) пользования земельного участка.

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права, выписками из ЕГРП право постоянного (бессрочного) пользования в отношении спорных земельных участков зарегистрировано за заявителем.

Заявитель является сельскохозяйственным товаропроизводителем, что подтверждается представленными в материалы дела учредительными документами, бухгалтерской и статистической отчетностью.

С учетом того, что заявитель владеет земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, принимая во внимание предусмотренную законом обязанность обратиться с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право собственности, суд считает, что заявитель имеет преимущественное право на приобретение их в собственность.

Довод Администрации о том, что приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, со ссылкой на Закон № 162-ОЗ, установивший начало приватизации с 10.01.2019 судом не принимается, поскольку Администрацией не учтено наличие специальных условий приобретения заявителем спорного земельного участка в собственность, в частности, установленное Федеральным законом N 137-ФЗ ограничение по времени правом постоянного (бессрочного) пользования до 01.01.2015 г. В связи с чем, запрет, установленный Законом Новосибирской области № 162-

ОЗ, не распространяется на случаи, предусмотренные федеральным законодательством.

Указанные выводы суда согласуются с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 21.03.2006 по делу № А41-К1-1979/2005, 20.09.2011 г. по делу № А01-1478/2009, Федерального Арбитражного суда Западно-Сибирского округа, изложенной в постановлении от 30.10.2009 г. по делу N А03-353/2009, Седьмого арбитражного апелляционного суда, изложенной в постановлении от 03.10.2013 по делу № А02-1977/2012

При изложенных обстоятельствах суд считает, что решения Администрации, выразившиеся в отказе в предоставлении в собственность испрашиваемых земельных участков в оспариваемой части, является незаконным и нарушает права заявителя как законного пользователя земельного участка, имеющего преимущественное право на приобретение его в собственность, в связи с чем, требования заявителя подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд, установив, что оспариваемые решения, действия (бездействие) органов местного самоуправления, 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 оспариваемых решений, действий (бездействия) незаконными.

В соответствии с частью 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, в том числе, 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 абзаце 4 пункта 2 мотивировочной части Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 12.05.2005 N 187-О указано, что из пункта 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в системной связи с иными его нормами вытекает обязанность исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, предусмотренных статьей 29 данного Кодекса, - с учетом обеспечения баланса публичных и частных интересов - подготовить проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направить его заинтересованному лицу - собственнику расположенного на этом участке здания, строения, сооружения.

При таких обстоятельствах с учетом правовой позиции, изложенной в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.02.2010 N 12926/09, N 13258/09 относительно практики применения статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, надлежащим способом устранения допущенного нарушения прав и законных интересов заявителя в данном случае будет возложение на заинтересованное лицо обязанности подготовить и направить проект договора купли-продажи в определенный срок.

На основании статьи 110 АПК РФ судебные расходы по государственной пошлине в сумме 4000 рублей подлежат взысканию с Администрации в пользу заявителя, а в размере 2000 рублей как излишне уплаченные подлежат возврату заявителю.

Руководствуясь ст.ст. 110, 112, 167-176, 198, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

**РЕШИЛ:**

Признать незаконным, несоответствующим нормам Земельного Кодекса Российской Федерации решение Администрации Новосибирского района

Новосибирской области, выраженное в письме № 8021/01-12 от 07.11.2014 года в части отказа в предоставлении в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: 54:19:034002:205, 54:19:000000:216, 54:19:034001:427, 54:19:034001:429, 54:19:034002:204, 54:19:034002:203.

Признать незаконным, несоответствующим нормам Земельного Кодекса Российской Федерации решение Администрации Новосибирского района Новосибирской области, выраженное в письме № 8020/01-12 от 07.11.2014 года в части отказа в предоставлении в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровыми номерами: 54:19:034001:428.

Обязать Администрацию Новосибирского района Новосибирской области устранить нарушение прав и интересов ЗАО «Пригородное» путем направления в месячный срок с момента вступления решения в законную силу проекта договора купли-продажи указанных земельных участков.

Взыскать с Администрации Новосибирского района Новосибирской области в пользу ЗАО «Пригородное» (ОГРН 1025404361003) в возмещение судебных расходов 4 000 рублей государственной пошлины.

Возвратить из федерального бюджета ЗАО «Пригородное» (ОГРН 1025404361003) излишне уплаченную государственную пошлину в размере 2000 рублей.

Выдать исполнительный лист и справку после вступления решения суда в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение месяца после его принятия.

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу при условии его апелляционного обжалования.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через принявший решение в первой инстанции арбитражный суд.

СУДЬЯ

Т.А. Наумова