



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

295000, Симферополь, ул. Александра Невского, 29/11

E-mail: info@crimea.arbitr.ru

<http://www.crimea.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Симферополь
23 января 2024 года

Дело № А83-19132/2023

Резолютивная часть решения объявлена 16 января 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено 23 января 2024 года.

Арбитражный суд Республики Крым в составе судьи Куртлушаева М.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Маленькой Е.А., рассмотрев заявление (исковое заявление):

Крестьянского (фермерского) хозяйства «САГЭНО»

к Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым

о признании отказа незаконным

с участием представителей:

от Крестьянского (фермерского) хозяйства «САГЭНО» - Велиев Р.Ш., на основании доверенности от 03.07.2023, личность

от Администрации – не явился.

УСТАНОВИЛ:

Крестьянское (фермерское) хозяйство «САГЭНО» обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с заявлением к Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (далее – Администрация), в котором просит (с учетом уточнения заявленных требований) признать незаконным отказ Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в предоставлении в собственность путем продажи КФХ «САГЭНО» в размере 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка без проведения торгов, земельный участок, находящийся в муниципальной собственности общей площадью 653729 +/-283 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории

Гвардейского поселкового совета, в лоте № 50, кадастровый номер 90:12:000000:10062, оформленный письмом от 06.04.2023 № 1062/02-18, обязав Администрацию Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым восстановить нарушенное право заявителя, путем повторного рассмотрения заявления от 10.02.2023 (вх. № 442/02-17 от 15.02.2023) о предоставлении в собственность путем продажи в размере 15 процентов от кадастровой стоимости без проведения торгов, земельного участка, находящегося в муниципальной собственности общей площадью 653729 +/-283 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Гвардейского поселкового совета, в лоте № 50, кадастровый номер 90:12:000000:10062.

Заявленные требования мотивированы отсутствием у Администрации правовых оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность без торгов, поскольку пунктом 3.3. договора аренды от 28.01.2020 № 2 за арендатором закреплено право на выкуп арендуемого земельного участка в собственность, а сам объект аренды использовался на протяжении более трех лет.

Поскольку целью договора о передачи прав и обязанностей от 06.05.2022 по договору аренды земельного участка от 28.01.2020 № 2 являлась передача КФХ «САГЭНО» всех прав и обязанностей первоначального арендатора, что предполагало полную его замену, то ссылку Администрации на факт перехода прав и обязанностей к заявителю лишь 06.05.2022, как на не истечение трехлетнего срока для выкупа земельного участка, заявитель считает незаконной.

При этом, Администрация в своем отзыве указала, что на основании договора от 06.05.2022 КФХ «САГЭНО» переданы все права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка от 28.01.2020 № 1, а поэтому не оспаривает право заявителя на приобретение данного земельного участка в собственность в размере 15% от его кадастровой стоимости на основании положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельного кодекса Российской Федерации, на которые приводится ссылка в заявлении КФХ «САГЭНО». Кроме этого, признает, что на момент обращения заявителя срок договора аренды земельного участка составлял более трех лет, однако считает неоднозначным положения законодательства в части определения трехлетнего срока для предоставления таких земельных участков в собственность, считать ли такой трехлетний срок с момента заключения договора аренды земельного участка либо исчислять его с момента заключения договора о передаче прав и обязанностей по такому договору аренды земельного участка.

В судебном заседании 16.01.2024 представитель КФХ «САГЭНО» поддержал ранее изложенную правовую позицию.

Будучи надлежащим образом извещенным, представитель Администрации в

итоговое судебное заседание не явился.

Учитывая то, что неявка в судебное заседание участников процесса, извещенных надлежащим образом, не препятствует рассмотрению дела по существу в их отсутствие (ч.ч. 3, 5 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), суд рассмотрел дело в отсутствие представителя заинтересованного лица, по имеющимся в материалах дела документам.

Судом было установлено следующее.

28.01.2020 между Администрацией Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым (Арендодатель) и Чичкиной Галиной Михайловной был заключен договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 2 от 28.01.2020, сроком до 10.01.2069.

Согласно п. 1.1 Договора, в аренду передан земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в муниципальной собственности, общей площадью 653729 +/-283 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Гвардейского поселкового совета, в лоте № 50, кадастровый номер 90:12:000000:10062.

Пунктом 3.3. Договора за арендатором закреплено право на выкуп арендуемого земельного участка в собственность. Этим же пунктом арендатору гарантировано право требовать через суд выполнение арендодателем всех условий договора.

06.05.2022 между Чичкиным Игорем Вячеславовичем (арендатор согласно свидетельства о праве на наследство по закону № 82 АА 2763677) и КФХ «САГЭНО» (новый арендатор) был заключен договор о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.01.2020 № 2 (далее – Договор от 06.05.2022).

Пунктом 1.1. Договора от 06.05.2022 установлено, что все права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка от 28.01.2020 № 1 переданы новому арендатору (КФХ «САГЭНО») в полном объеме.

В соответствии с п. 1.2. договора от 06.05.2022, права и обязанности, указанные в п. 1.1. настоящего договора переходят к новому арендатору в момент государственной регистрации настоящего договора.

Государственная регистрация договора от 06.05.2022 произведена 12.05.2022 под № 90:12:000000:10062-90/062/2022-6,7.

Согласно п. 1.4. договора от 06.05.2022, права и обязанности по настоящему договору переходят к новому арендатору в том объеме и на тех условиях, которые существовали на момент перехода прав и обязанностей.

10.02.2023 КФХ «САГЭНО» обратилось в Администрацию с заявлением (вх. № 442/02-17 от 15.02.2023), в котором просило предоставить в собственность вышеуказанный

земельный участок путем его продажи в размере 15 процентов от кадастровой стоимости без проведения торгов.

06.04.2023 Администрация решением, оформленным письмом № 1062/02-18, отказало КФХ «САГЭНО» в предоставлении за плату без торгов в собственность вышеуказанного земельного участка, поскольку с момента заключения 06.05.2022 договора о передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28.01.2020 не истекло три года.

Заявитель, полагая, что оспариваемый отказ является незаконным, обратился в суд с данным заявлением.

Заслушав доводы участников процесса и изучив представленные доказательства, суд пришел к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений, 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.

Согласно частям 4, 5 статьи 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.

Пленумы Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 6 постановления от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснили, что основанием для принятия решения суда о признании

ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Пунктом 4 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» установлено, что 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.

Согласно подпункту 9 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), 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 либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу осуществляется без проведения торгов, 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.

Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности № 2 от 28.01.2020 заключен сроком до 10.01.2069 (п. 1.3 Договора от 28.01.2020 № 2).

Отказывая в предоставлении в собственность путем продажи земельного участка, Администрация руководствовалась лишь одним основанием - не истечением 3-х летнего срока пользования данным земельным участком.

Данный правовой подход соответствует действующему законодательству по следующим основаниям.

Согласно подпункту 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон № 101-ФЗ) оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на принципе сохранения целевого использования земельных участков.

Исходя из изложенного, приобретение арендатором в собственность земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения допускается по прошествии 3-х лет с момента заключения договора аренды и при условии надлежащего использования этого земельного участка, что подразумевает надлежащее использование земельного участка одним правообладателем, поскольку требование о надлежащем использовании земельного участка установлено в целях реализации принципа сохранения целевого использования земельных участков при обороте земель сельскохозяйственного назначения. В данном случае для определения целевого использования земельного участка сельскохозяйственного назначения необходимо определение субъекта использования на протяжении трехлетнего срока, предшествующего приобретению в собственность арендуемого земельного участка, а при смене правообладателя, независимо от юридической природы такой смены, невозможно определить целевое использование им земельного участка на протяжении требуемого срока.

То есть, с учетом изложенной правовой позиции и оспариваемого отказа, Администрацией сделан вывод о наличии у заявителя права на выкуп спорного земельного участка, с учетом истечения трехлетнего срока использования земельного участка. Однако, в рассматриваемом деле выводы о наличии как такового права, суд считает преждевременными в связи со следующим.

Одним из существенных условий рассмотрения заявления, в порядке предусмотренным подпунктом 9 пунктом 2 статьи 39.33К РФ является проведение проверки на предмет отсутствия у уполномоченного органа информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Однако, ссылок на доказательства проведения проверки данных обстоятельств посредством истребования необходимых сведений у уполномоченного органа, осуществляющего государственный земельный надзор, как оспариваемый отказ, так и отзыв не содержат.

Кроме того, в соответствии с п. 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности

по договору аренды другому лицу (перенаем), если иное не установлено данным кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Соглашение о перенайме представляет собой сделку по передаче договора (статья 392.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), предусматривает в соответствии с пунктом 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременную передачу всех прав и обязанностей по договору аренды и к такой сделке применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Частью 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Согласно части 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, указанные в пунктах 5 и 6 настоящей статьи, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Между тем, пункт 3.3 Договора предусматривает согласие арендодателя в случае передачи земельного участка в субаренду, то есть при смене фактического пользователя земельным участком, что в данном контексте также соотносится с целью договора передачи (уступки) прав и обязанностей.

При этом, доказательства наличия такого согласия со стороны арендодателя, материалы дела не содержат.

Изложенное свидетельствует о неполноте рассмотренного Администрацией заявления о предоставлении в собственность путем продажи земельного участка, что может привести в дальнейшем к нарушению прав и законных интересов, как муниципального образования, так и заявителя, поскольку приведенные выводы в оспариваемом отказе (отзыве) не основаны на проверке всех существенных обстоятельств, исходя из вышеприведенных требований закона.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц не соответствует 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, решений и действий (бездействия) незаконными.

В силу пункта 3 части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в резолютивной части решения по делу об оспаривании решений органов, осуществляющих публичные полномочия, должно содержаться, в том числе, указание на признание решения незаконным, и обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя.

Данное положение, как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 01.10.2019 N 2556-0, направлено на восстановление прав граждан и организаций, выступают гарантией обеспечения каждому полной и действенной судебной защиты, притом, что определение конкретных действий, обязанность совершить которые возлагается судом на уполномоченное лицо, зависит от фактических обстоятельств конкретного дела и составляет предмет дискреции рассматривающего его суда, во всяком случае, связанного требованиями законности, обоснованности и мотивированности своих актов.

Меры, принимаемые судом, должны являться эффективными, то есть быть направлены на практическое устранение неблагоприятных последствий, наступивших для заявителя вследствие принятия оспоренного ненормативного правового акта или решения, совершения действий (бездействия) органом, наделенным публичными полномочиями. Иное обесценивало бы право на судебную защиту, гарантированное статьей 46 Конституции Российской Федерации, придавая административному судопроизводству, осуществляемому арбитражными судами, лишь декларативный характер (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.02.2020 N 307-ЭС19-20834).

В целях восстановления нарушенного права, суд, исходя из того, что при выборе способа устранения нарушенного права суд определяет, насколько испрашиваемый заявителем способ соответствует материальному требованию и фактическим обстоятельствам дела на момент его рассмотрения, с учетом установленных обстоятельств дела и предмета материального требования, пришел к выводу, что в качестве способа восстановления нарушенного права следует обязать Администрацию устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем повторного рассмотрения заявления от 10.02.2023 (вх. № 442/02-17 от 15.02.2023) о предоставлении земельного участка в собственность за плату без торгов.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ, уплаченная заявителем при обращении в суд государственная пошлина в размере 3000,00 руб. подлежит взысканию с Администрации, с одновременным возвращением Крестьянскому (фермерскому) хозяйству «САГЭНО» излишне уплаченной государственной пошлины в сумме 3000,00 руб.

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

РЕШИЛ:

1. Заявленные требования удовлетворить в полном объеме.
2. Признать незаконным отказ Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в предоставлении в собственность путем продажи КФХ «САГЭНО» в размере 15 процентов от кадастровой стоимости земельного участка без проведения торгов, земельный участок, находящийся в муниципальной собственности общей площадью 653729 +/-283 кв.м., расположенный по адресу: Республика Крым, Симферопольский район, на территории Гвардейского поселкового совета, в лоте № 50, кадастровый номер 90:12:000000:10062, оформленный письмом от 06.04.2023 № 1062/02-18.
3. Обязать Администрацию Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым повторно рассмотреть заявление Крестьянского (фермерского) хозяйства «САГЭНО» от 10.02.2023 (вх. № 442/02-17 от 15.02.2023), в течение месяца со дня вступления решения суда в законную силу.
4. Взыскать с Администрации Гвардейского сельского поселения Симферопольского района Республики Крым в пользу Крестьянского (фермерского) хозяйства «САГЭНО» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 3000,00 руб.
5. Возвратить Крестьянскому (фермерскому) хозяйству «САГЭНО» из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 3000,00 руб., оплаченную квитанцией № 186 от 13.09.2023, о чем выдать справку.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Республики Крым в порядке апелляционного производства в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд (299011, г. Севастополь, ул. Суворова, 21) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Центрального округа (248001, г. Калуга, ул. Кирова, дом 4) в течение

двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объёме) постановления судом апелляционной инстанции.

Судья

М.И. Куртлушаев