



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
26 февраля 2014 года

Дело №А41-47853/13

Резолютивная часть объявлена 18 февраля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 26 февраля 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.А.Горчаковым, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению

Индивидуального предпринимателя А.В. Аргунова (ЕГРИП 304502820800047; ИНН 502800043353)

к Администрации Можайского муниципального района (ОГРН 1025003472097; ИНН 5028003963),

Комитету по управлению имуществом Администрации Можайского муниципального района Московской области

ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие»

третьи лица:

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 5030047703)

о признании незаконными действий, об обязанности организации проведения торгов на заключение договора аренды земельного участка,

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель А.В. Аргунов (далее – ИП А.В. Аргунов, заявитель) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации Можайского муниципального района (далее – Администрация) с требованиями:

1. Признать незаконными действия Администрации Можайского муниципального района Московской области в части отказа в организации проведения с участием лиц, подавших заявление о выборе земельного участка, торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:18:0030301:1314, площадью 775 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Можайский район, п. Медико-инструментального завода, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование - «для строительства магазина».

2. Обязать Администрацию Можайского муниципального района Московской области в месячный срок организовать проведение с участием лиц, подавших заявление о выборе земельного участка, торгов по продаже права на заключение договора аренды

земельного участка с кадастровым номером 50:18:0030301:1314, площадью 775 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Можайский район, п. Медико-инструментального завода, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование - «для строительства магазина».

До рассмотрения спора по существу И.П.Аргунов уточнил требования в порядке ст.49 АПК РФ, с учетом уточнения просит:

1. Признать незаконными действия Администрации Можайского муниципального района Московской области в части отказа в организации проведения с участием лиц, подавших заявление о выборе земельного участка, торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:18:0030301:1314, площадью 775 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Можайский район, п.Медико-инструментального завода, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для строительства магазина».

2. Признать незаконным и отменить постановление главы Администрации Можайского муниципального района №1967-П от 26.07.2013г. «О предварительном согласовании места размещения объекта и утверждении акта о выборе земельного участка, находящегося в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, пос. Медико-инструментального завода, предназначенного для строительства магазина»

3. Признать незаконным и отменить постановление главы Администрации Можайского муниципального района №2926-П от 04.09.2013г. «О предоставлении ЗАО «МОРИ» в аренду земельного участка, расположенного в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, пос.Медико-инструментального завода, разрешенное использование – «для строительства магазина».

4. Признать недействительным (ничтожным) договор аренды земельного участка №3.2497/2013 от 06.09.2013г., заключенный между КУИ администрации Можайского муниципального района Московской области и ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие».

5. Аннулировать запись государственной регистрации №50-50-18/041/2013-243 от 15.10.2013г. об установлении в пользу ЗАО «МОРИ» ограничения (обременения) права (в виде аренды) на земельный участок с кадастровым номером 50:18:0030301:1314, площадью 775 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Можайский район, п.Медико-инструментального завода, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для строительства магазина».

6. Обязать Администрацию Можайского муниципального района Московской области в месячный срок организовать проведение с участием лиц, подавших заявление о выборе земельного участка, торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:18:0030301:1314, площадью 775 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Можайский район, п.Медико-инструментального завода, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для строительства магазина» (л.д.63-67).

Суд ходатайство об уточнении требований удовлетворил.

С учетом уточнения требований, судом к участию в деле в качестве ответчиков привлечены Комитет по управлению имуществом Администрации Можайского муниципального района Московской области, ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие», в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление Росреестра по МО).

В судебном заседании представитель ИП А.В.Аргунова поддержала заявленные требования, представители Администрации Можайского муниципального района,

ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие» возражали против удовлетворения заявленных требований.

Дело рассматривается в порядке ст.ст. 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие представителей Комитета по управлению имуществом Администрации Можайского муниципального района Московской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Рассмотрев материалы дела по существу, арбитражный суд установил следующее.

04.05.2013г. в газете Можайского муниципального района «Новая жизнь» №34 (13065) опубликовано объявление о предстоящем предоставлении в аренду земельного участка, площадью 775 кв.м, находящегося в границах городского поселения Можайск, по адресу: Московская область, Можайский район, п. Медико-инструментального завода, категория земель - «земли населенных пунктов», разрешенное использование - «для строительства магазина» (л.д. 9-10).

07.05.2013г. на основании ст. 30 ЗК РФ ИП А.В. Аргунов обратился в Администрацию Можайского муниципального района Московской области с заявлением о предоставлении в долгосрочную аренду земельного участка для строительства нежилого здания (л.д. 8).

08.05.2013г. заявителем в дополнение к ранее поданному заявлению в адрес Администрации было направлено заявление об осуществлении выбора земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта – строительство торгово-досугового центра, либо о предоставлении земельного участка в долгосрочную аренду (л.д. 11).

Письмом от 20.05.2013г. № 1657/А Администрация сообщила, что Информационное сообщение о предоставлении земельного участка, находящегося в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, п. Медико-инструментального завода, опубликовано в газете «Новая жизнь» от 04.05.2013 № 34 не с целью получения дополнительных заявок на земельный участок от других лиц и проведения торгов, а в целях обеспечения прав граждан, общественных организаций и органов территориального общественного самоуправления на участие в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, а также информирования землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, законные интересы которых могут быть затронуты в связи с предоставлением земельного участка для строительства (л.д. 12).

Также письмом от 15.07.2013г. № 2847/01-14 Администрация сообщила, что по поступившему от заявителя обращению принято решение об обеспечении выбора земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведении процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Считая свои права нарушенными, заявитель обратился с настоящим иском в суд.

До рассмотрения спора по существу судом установлено, что испрашиваемый земельный участок 15.08.2013г. поставлен на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер 50:18:0030301:1314, разрешенное использование «для строительства магазина» (л.д.29-32).

26.07.2013г. издано постановление главы Администрации Можайского муниципального района №1967-П от 26.07.2013г. «О предварительном согласовании места размещения объекта и утверждении акта о выборе земельного участка, находящегося в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский

район, пос. Медико-инструментального завода, предназначенного для строительства магазина».

04.09.2013г. издано постановление главы Администрации Можайского муниципального района №2926-П от 04.09.2013г. «О предоставлении ЗАО «МОРП» в аренду земельного участка, расположенного в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, пос.Медико-инструментального завода, разрешенное использование – «для строительства магазина».

06.09.2013г. между Комитетом по управлению имуществом Администрации Можайского муниципального района Московской области (Арендодатель) и ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие» (Арендатор) заключен договор аренды данного земельного участка сроком по 05.09.2016г. (л.д.33, 42-46).

В материалах дела имеется бухгалтерская справка ЗАО "МОРП", подтверждающая, что на спорном земельном участке ведется строительство здания магазина и системы внешнего электроснабжения на общую сумму 7 975 987, 68 руб.

Изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд признает заявленные требования не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п. 1 ст. 30 ЗК РФ предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов,
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В силу п.1 ст. 31 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Согласно п.6 ст. 31 ЗК РФ исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные ст.29 ЗК РФ, принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

Как следует из материалов дела, в адрес Администрации Можайского муниципального района было направлено заявление от ЗАО «Можайское оптово-розничное предприятие» (далее – ЗАО «МОРП») о предоставлении в аренду сроком на 3 года земельного участка площадью 600 кв. м. для строительства магазина, предполагаемое место расположения земельного участка: Московская область, Можайский район, п. Медико-инструментального завода.

Решением Комиссии администрации Можайского муниципального района по рассмотрению вопросов, связанных с распоряжением и использованием на территории Можайского муниципального района земельных участков, находящихся в муниципальной собственности Можайского муниципального района и государственная собственность на которые не разграничена, а также по решению иных вопросов в сфере земельных отношений (далее - Комиссия) от 17.10.2012г. установлено, что предоставление ЗАО "МОРП" в аренду сроком на 3 года земельного участка площадью 600 кв. м, расположенного в границах городского поселения Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, н.Медико-инструментального завода, с видом разрешенного использования - "для строительства магазина", возможно с предварительным согласованием места размещения объекта, в порядке, установленном действующим законодательством (л.д. 54).

По результатам обращения ЗАО "МОРП" и в соответствии с решением Комиссии администрации от 17.10.2012 г. Главой Можайского муниципального района вынесено Постановление № 1370-П от 21.06.2013 г., которым утверждена схема расположения земельного участка площадью 775 кв.м, находящегося в границах городского поселения

Можайск по адресу: Московская область, Можайский район, п.Медико-инструментального завода, на кадастровом плане территории, и вышеуказанный земельный участок отнесен к категории земель - "земли населенных пунктов", с установленным видом разрешенного использования - "для строительства магазина" (л.д. 50).

В отношении вышеуказанного земельного участка были выполнены кадастровые работы и 15.08.2013 г. земельный участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 50:18:0030301:1314, что подтверждается кадастровым паспортом на земельный участок (л.д. 47-48), на основании постановления №2926-П от 04.09.2013г. Комитетом по управлению имуществом Администрации Можайского муниципального района Московской области и ЗАО "МОРИ" заключен договор аренды земельного участка № 3.2497/2013 от 06.09.2013 г. (л.д. 42-46).

В соответствии с пунктом 5 статьи 30 Земельного кодекса РФ, предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

- 1) выбор земельного участка и принятие решения о предварительном согласовании места размещения объекта;
- 2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;
- 3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.

В силу пункта 7 статьи 30 Земельного кодекса РФ решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства является основанием заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

В соответствии с пунктами 2, 4 статьи 30 ЗК Российской Федерации проведение торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка предусмотрено в случае предоставления земельного участка для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов.

Поскольку в отношении спорного земельного участка было проведено предварительное согласование места размещения объекта, у Администрации Можайского муниципального района Московской области не имелось оснований для проведения торгов.

С учетом изложенного, суд считает требования не подлежащими удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Л.В.Федулова