



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
18 октября 2024 года

Дело № А41-44174/23

Резолютивная часть решения объявлена 10 сентября 2024 года
Полный текст решения изготовлен 18 октября 2024 года

Арбитражный суд в составе судьи М.В. Афанасьевой, протокол судебного заседания ведет секретарь судебного заседания Ежова М.П.
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению
ООО «Глорис»

к Комитету по управлению имуществом Администрации г.о. Лотошино Московской области, Администрации г.о. Лотошино Московской области
при участии третьих лиц: Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, Филиал ППК «Роскадастр» по Московской области, Управление Росреестра по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области

о признании незаконным решение об отказе в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов» от 22.03.2023г. №Р001-7737971545-69505749;

об обязанности Комитета по управлению имуществом Администрации г. о. Лотошино Московской области заключить договор аренды на земельный участок площадью 2 965 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:02:0030101:634, расположенный: Московская область, Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, д.63, для использования в целях: для средне этажной жилой застройки с ООО «Глорис» сроком на 3 года,

при участии в заседании представителей: согласно протоколу судебного заседания

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Глорис» (далее - ООО «Глорис», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Комитету по управлению имуществом Администрации городского округа Лотошино Московской области, Администрации городского округа Лотошино Московской области (далее – Администрация) о признании незаконным решения об отказе в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без

проведения торгов» от 22.03.2023 № Р001-7737971545-69505749 и об обязанности заключить с ООО «Глорис» договор аренды на земельный участок площадью 2 965 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:02:0030101:634, расположенный: Московская область, Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, д.63, для использования в целях: для средне этажной жилой застройки с ООО «Глорис» сроком на 3 года.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих требований относительно предмета спора, привлечены Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – Управление Росреестра по Московской области), Министерство имущественных отношений Московской области, Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Московской области (далее - Филиал ППК «Роскадастр» по Московской области).

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.10.2023 производство по настоящему делу было приостановлено в порядке пункта 1 части 1 статьи 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) до вступления в законную силу судебного акта по делу № А41-50598/23.

В связи с тем, что судебный акт по делу № А41-50598/23 вступил в законную силу, производство по делу возобновлено определением от 17.05.2024.

От Администрации поступил отзыв на заявление, в котором он просит в удовлетворении требований отказать.

ООО «Глорис» представлены письменные пояснения в порядке статьи 81 АПК РФ.

Дело рассмотрено в порядке статей 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей заинтересованных лиц и третьих лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, по имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании заслушан представитель заявителя, который поддержал заявленные требования по основаниям указанным в заявлении.

Выслушав представителя заявителя, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

В связи с истечением срока действия договора аренды земельного участка от 13.10.2019 № 17/3-2019, заключенного между Комитетом по управлению имуществом Администрации Лотошинского муниципального района Московской области (арендодатель) и ООО «Глорис» (арендатор) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:02:0030101:634, площадью 2965 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, для использования в целях: для средне этажной жилой застройки, ООО «Глорис» обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» (номер заявления Р001-7737971545-69505749).

По результатам рассмотрения заявления Администрацией вынесено решение от 22.03.2023г. № Р001-7737971545-69505749 об отказе в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная

собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов», мотивированное следующим:

- несоответствие категории заявителя кругу лиц, имеющих право обращаться за предоставлением государственной услуги (в пункте 2 Административного регламента предоставления государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов», утвержденного распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 31.05.2021 № 15ВР-883 (далее – Административный регламент) указан перечень лиц, имеющих право на предоставление данной государственной услуги. ООО «Глорис» не соответствует данному перечню, на основании предоставленных документов);

- с запросом о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов (пункт 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает случаи предоставления земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена без торгов. В ходе анализа данной нормы права было установлено, что ООО «Глорис» не является лицом, имеющим право на предоставление испрашиваемого земельного участка без проведения торгов);

- предоставление земельного участка на заявленном виде прав не допускается (объект капитального строительства не соответствует критериям, предъявляемым к объектам, под которыми земельный участок может быть предоставлен без проведения торгов);

- повторный запрос заявителя о предоставлении земельного участка под объектом незавершенного строительства в случае, если ранее однократно уже был заключен новый договор аренды этого земельного участка с целью завершения строительства (ранее был заключен договор аренды от 13.10.2019 № 17/3-2019 сроком до 3 (трех) лет однократно, для завершения строительства малоэтажного жилого дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:02:0030101:634, сводное заключение Министерства имущественных отношений Московской области от 30.09.2019 № 145-3 (пункт 102, карточка 50:02:3747)).

Считая свои права нарушенными, ООО «Глорис» обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании указанного решения незаконным.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, арбитражный суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению, 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 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.

В силу положений части 1 статьи 198 и части 4 статьи 200 АПК РФ, для признания оспариваемых действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, незаконными необходимо наличие одновременно двух обязательных условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение им прав и охраняемых законом интересов заявителя, а также незаконного возложения ими на заявителя обязанности, создающей иные препятствия для осуществления заявителем предпринимательской и иной экономической деятельности.

С учетом нормативной совокупности статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с пунктом 10 части 4 статьи 2 Закона Московской области от 24.07.2014 № 106/2014-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органов государственной власти Московской области» с 01 января 2015 года Правительство Московской области или уполномоченные им центральные исполнительные органы государственной власти Московской области осуществляют полномочия органов местного самоуправления городских округов и поселений по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В силу пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением

случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса);
2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства для собственных нужд.

Согласно пункту 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В силу пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В силу подпункта 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный

в пункте 9 настоящей статьи, в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 1 статьи 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации установлен порядок предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 Земельного кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

В силу пункта 1 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Распоряжением Минмособлимущества от 31.05.2021 № 15BP-883 утвержден Административный регламент предоставления государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов», который в соответствии с пунктом 1.1 регулирует отношения, возникающие в связи с предоставлением государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» (далее - Государственная услуга) органом местного самоуправления муниципального образования Московской области, уполномоченным на предоставление Государственной услуги.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 03.11.2011 между Комитетом по управлению имуществом Администрации Лотошинского муниципального района Московской области (арендодатель) и ООО «Глорис»

(арендатор) был заключен договор аренды № 864 земельного участка расположенного по адресу: Московская область, Лотошинский район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, площадью 1900 кв. м., с кадастровым номером 50:02:0030101:270, категории - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для малоэтажной жилой застройки и объектов инфраструктуры», сроком до 02.11.2014.

13 сентября 2013 года между комитетом (арендодатель) и обществом (арендатор) был также заключен договор аренды № 1079 земельного участка по адресу: Московская область, Лотошинский район, п. Лотошино, ул. Гая Комсомольская, площадью 2965 кв. м., с кадастровым номером 50:02:0030101:634, категории - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для малоэтажной жилой застройки и объектов инфраструктуры, сроком до 13.09.2016 (договор зарегистрирован 03.10.2013).

12.12.2013 в связи с изменением разрешенного вида использования указанных участков с «под строительство малой жилой застройки и объектов инфраструктуры» на «для среднеэтажной застройки и объектов инфраструктуры» сторонами были заключены соглашения о внесении соответствующих изменений в договоры аренды.

15.08.2014 ООО «Глорис» направило арендодателю заявление о продлении договора аренды № 864 от 03.11.2011 земельного участка с кадастровым номером 50:02:0030101:270, в связи с окончанием срока его действия.

В ответ обществом получено письмо от 16.09.2014 № 01/11-2373 в котором арендодатель сообщил о возможности продления договора при получении положительного согласования проекта постановления Главы Лотошинского района о пролонгации договора аренды с Правительством Московской области и Градостроительным Советом Московской области.

02.02.2015 комитет направил обществу уведомление, в котором сообщил о перерасчете арендных платежей с 01.01.2015.

Таким образом, после истечения срока действия договора аренды № 864 от 03.11.2011 после 02.11.2011, поскольку стороны не заявили о его прекращении, договор продолжил свое действие на неопределенный срок (статьи 621, 610 Гражданского кодекса Российской Федерации).

28.08.2015 ООО «Глорис» направило комитету заявление о вынесении решения о продлении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:02:0030101:270.

23.09.2015 обществом был получен ответ от 16.09.2015 № 01/11-1955, согласно которому по результатам рассмотрения комиссией по земельным отношениям Администрации Лотошинского района было принято решение об отсутствии оснований для продления договора аренды с указанием на отсутствие какого-либо объекта на земельном участке до окончания срока аренды, разрешения на строительство общество не получало, к окончанию срока аренды к строительству не приступило; в настоящее время запись об аренде земельного участка с кадастровым номером 50:02:0030101:270 в ЕГРП погашена.

К данному ответу была приложена копия выписки из протокола комиссии по земельным отношениям от 17.11.2014, из которой следует, что комиссия еще в 2014 году приняла решение об отказе в продлении спорного договора аренды № 864 от 03.11.2011.

Указанный отказ был обжалован обществом в судебном порядке в рамках дела № А41-98577/2015.

Решением Арбитражного суда Московской области от 28.11.2016 по делу № А41-98577/2015 признан незаконным отказ Администрации Лотошинского муниципального района Московской области, выраженный в письме Комитета по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области, исх. № 01/11-2983 от 28.11.2014, в продлении с ООО «Глорис» договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Лотошинский район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, площадью 1900 кв. м., с кадастровым номером 50:02:0030101:270, сроком на три года. Суд обязал Администрацию Лотошинского муниципального района Московской области и Комитет по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области заключить с ООО «Глорис» договор аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Лотошинский район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, площадью 1900 кв. м., с кадастровым номером 50:02:0030101:270, сроком на три года без проведения аукциона.

При рассмотрении вышеуказанного дела, судом установлено, что заявителем были получены:

- градостроительный план земельного участка RU50529101-GPU00913, утвержденный Постановлением Главы поселения Лотошино от 17.09.2013 № 508, согласно которому на арендованных заявителем двух смежных земельных участках площадью 1900 кв. м и 2965 кв. м должны располагаться два малоэтажных жилых дома, при этом один из двух домов размещается таким образом, что одна его часть располагается на одном участке, а вторая - на другом. Учитывая это, в данном градостроительном плане в пункте 4 «Информация о разделении земельного участка» имеется указание о неделимости земельного участка в связи с сохранением вида его использования и соблюдением СНиП.

- разрешения на строительство № RU50529101-49 и RU50529101-50, выданные 18.09.2013 Администрацией муниципального образования «Городское поселение Лотошино», в соответствии с которыми ООО «Глорис» (заявителю) на арендованных земельных участках разрешается строительство малоэтажного жилого дома блок-секция «А» и малоэтажного жилого дома блок-секция «Б».

- постановление Главы городского поселения Лотошино Лотошинского муниципального района Московской области № 631 от 28.10.2013 года «Об изменении разрешенного вида использования земельных участков и объектов капитального строительства», в соответствии с которым был изменен разрешенный вид использования арендованных заявителем земельных участков с «под строительство малоэтажной жилой застройки и объектов инфраструктуры» на «для среднеэтажной жилой застройки и объектов инфраструктуры».

В связи со строительством двух жилых домов и в целях их электроснабжения на арендованном земельном участке площадью 1900 кв. м, кадастровый номер 50:02:0030101:270 произведено строительство комплексной трансформаторной подстанции наружной установки, назначение: сооружение электроэнергетики. Получено разрешение на ввод объекта (трансформаторной подстанции) в эксплуатацию № RU50529101-17 от 22.09.2014, а также произведена государственная регистрация права собственности ООО «Глорис» на данный объект, регистрационная запись в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-02/014/2014-500,

что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 50-АИ № 596615 от 29.10.2014, выданным Управлением Росреестра по Московской области.

Подготовлен проект планировки и проект межевания территории для строительства двух пятиэтажных жилых домов на арендованных земельных участках, разработанные ООО «Интеграл» на основании постановления Главы городского поселения Лотошино от 20.02.2014 № 78 «О подготовке документации по проекту планировки территории и проекту межевания территории».

По данной документации были проведены публичные слушания, согласно протоколу № 21 от 08.08.2014, а после чего 27.08.2014 Главой городского поселения Лотошино министру строительного комплекса Московской области был направлен на рассмотрение проект постановления об утверждении результатов данных публичных слушаний.

Получены технические условия № 2030-25/51 от 15.05.2014 на подключение объекта капитального строительства (два пятиэтажных 40-ка-квартирных дома) к сети газораспределения, выданные ГУП МО «Мособлгаз».

Получены технические условия на водоснабжение и канализование строящихся 2-х жилых домов, выданные 20.06.2013 МП «Лотошинское ЖКХ», а также заключен договор № 166 холодного водоснабжения и водоотведения от 10.07.2015. Получены технические условия на телефонизацию объектов жилой застройки двух 40-квартирных домов, расположенных по адресу: Московская область, п.г.т. Лотошино, ул. 1я Комсомольская, выданные МРФ «Москва» ОАО «Ростелеком».

Застройка арендованных заявителем земельных участков была начата со строительства жилого дома «блок-секция А», который в соответствии с градостроительным планом полностью располагается на земельном участке площадью 2965 кв. м., кадастровый номер 50:02:0030101:634.

Актом обследования земельных участков с кадастровыми номерами 50:02:0030101:638 и 50:02:0030101:270 от 08.02.2016 составленного инженером Комитета по управлению имуществом администрации Лотошинского муниципального района Московской области выявлено следующее: возведено три этажа многоквартирного жилого дома из монолитного железобетона на участке с кадастровым номером 50:02:0030101:638. По земельным участкам проходит трассы водоснабжения и водоотведения. На земельном участке с кадастровым номером 50:02:0030101:270 возведена и введена в эксплуатацию электротрансформаторная подстанция. Проведена вертикальная планировка земельного участка под возведение второго жилого дома. Территория земельных участков ограждена.

В последующем между Комитетом по управлению имуществом Администрации Лотошинского муниципального района Московской области и ООО «Глорис» заключен договор аренды земельного участка от 13.10.2016 № 9/3-2016, согласно пункту 1.1 которого последнему передан в аренду земельный участок общей площадью 2 965 кв.м. с кадастровым номером 50:02:0030101:634, для среднеэтажной жилой застройки.

В дальнейшем заключен договор аренды земельного участка от 13.10.2019 № 17/3-2019, со сроком действия до 12.10.2022.

27.07.2016 Постановлением главы Лотошинского муниципального района Московской области за № 975 незавершенному строительством жилому дому блок-секция «А» присвоен адрес: Российская Федерация, Московская область,

Лотошинский муниципальный район, городское поселение Лотошино, рп. Лотошино, ул. 1-ая Комсомольская, д. 63.

20.02.2020 ООО «Глорис» заключило договор № 20/381-К0427-20 о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения, который продлевается дополнительными соглашениями.

28.05.2020 согласовано размещение здания по ул. 1-ая Комсомольская, д. 63 рп. Лотошино, муниципальным предприятием «Лотошинское жилищно-коммунальное хозяйство».

30.07.2020 ООО «Глорис» заключило договор № 20-07-17189 по проведению экспертизы проектной документации на объект «Реконструкция объекта незавершенного строительства (многоквартирный жилой дом), расположенного по адресу: Московская область, Лотошинский муниципальный район, городское поселение Лотошино, рп. Лотошино, ул. Гая Комсомольская, с общей площадью застройки не более 650 м² и площадью объекта не более 2700 м² (из которых площадь жилых помещений не более 1900 м² и площадь нежилых помещений не более 800 м²) с ООО «Центр строительно-проектной и промышленной экспертизы», в связи с чем было получено положительное заключение повторной негосударственной экспертизы от 27.01.2021.

13.10.2020 Постановлением Главы городского округа Лотошино Московской области за № 967 ООО «Глорис» установлен сервитут объекта земельного участка площадью 32 кв.м.: «выезд на дорогу» в кадастровом квартале 50:02:0030101.

27.01.2022 ООО «Глорис» получено согласование Главным Управлением Региональной Безопасности Московской области мест установки и сцен обзора видеокамер на периоды строительства и эксплуатации объекта «Жилой дом по адресу: Московская область, городской округ Лотошино, г. п. Лотошино, пос. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская д. 63.

05.03.2021 ООО «Глорис» получено уведомление об отказе выдачи разрешения на реконструкцию незавершенного строительства многоквартирный жилой дом.

Указанные недостатки в настоящее время устранены, однако, в связи с прекращением договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 50:02:0030101:634, обратиться за разрешением на строительство не представляется обществу возможным.

28.04.2021 утвержден градостроительный план земельного участка № РФ - 50-5-29-0-00-2021-15238 по заявлению ООО «Глорис» № P001-7737971545-44998426 на земельный участок с кадастровым номером 50:02:0030101:634 площадью 2965 кв. м.

03.08.2021 ООО «Глорис» получены технические условия для присоединения к электрическим сетям.

Так, 13.10.2022 истек срок действия договора аренды земельного участка от 13.10.2019 № 17/3-2019, заключенного между Комитетом по управлению имуществом Администрации Лотошинского муниципального района Московской области (арендодатель) и ООО «Глорис» (арендатор) в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:02:0030101:634, площадью 2965 кв. м, расположенный по адресу: Московская обл., Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, для использования в целях: для средне этажной жилой застройки, в связи с чем ООО «Глорис» обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков,

государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» (номер заявления Р001-7737971545-69505749).

По результатам рассмотрения заявления Администрацией вынесено решение от 22.03.2023 № Р001-7737971545-69505749 об отказе в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов».

В соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 данной статьи.

Согласно пункту 5 указанной статьи предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (подпункт 1);

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 данного пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с данным подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта (подпункт 2).

В силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой

земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ) в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения как в Земельный кодекс, так и в Гражданский кодекс, который дополнен статьей 239.1, в соответствии с пунктом 1 которой в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

В силу пункта 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса правила данной статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Таким образом, с учетом пункта 33 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса распространяются также на договор аренды, заключенный после 01.03.2015 без проведения аукциона, в целях завершения строительства, в порядке подпункта 10 пункта 5 и пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса, пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

Земельным кодексом установлено, что» не может быть предметом аукциона находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам (подпункт 8 пункта 8 статьи 39.11).

Согласно пункту 4 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если на указанном в заявлении о предоставлении земельного участка земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В силу пункта 1 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.

Приведенные положения направлены на реализацию основополагающего принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Из содержания подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что при прекращении договора аренды публичный собственник

земли не может распорядиться объектом незавершенного строительства, созданным в период действия договора аренды, без судебного решения.

Требование уполномоченного на распоряжение земельным участком публичной собственности о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект (пункты 1 - 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, возможность изъятия такого объекта закон допускает лишь при определенных обстоятельствах, которые подлежат установлению судом в рамках рассмотрения требований публичного собственника участка, заявленных в порядке статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В отсутствие такого судебного акта собственник объекта незавершенного строительства вправе требовать заключения с ним договора аренды для завершения строительства.

Данные права публичного собственника земельного участка и собственника расположенного на нем объекта незавершенного строительства связаны между собой, что следует из анализа пункта 5 статьи 1 и подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

Приведенная правовая позиция сформулирована Верховным Судом Российской Федерации (кассационное определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.01.2022 № 19-КАД21-17-К5, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 05.07.2022 № 308-ЭС22-3699) и закреплена в пункте 14 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.04.2023.

Таким образом, применительно к рассматриваемому делу, поскольку публичный собственник спорного земельного участка не воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды указанного земельного участка, на котором расположен этот объект, как предусмотрено подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса, у общества имеется право на предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка для завершения строительства этого объекта.

01.02.2023 на основании заявления ООО «Глорис» Управлением Росреестра по Московской области осуществлен государственный кадастровый учет объекта незавершенного строительства (степень готовности 70%, площадь 644 кв.м.) с присвоением кадастрового номера 50:02:0030101:755 и регистрация права собственности на него, что подтверждается выпиской из ЕГРН на объект незавершенного строительства по адресу: Московская область, Лотошинский муниципальный район, городское поселение Лотошино, рп. Лотошино, ул. Гая Комсомольская, д. 63 от 01.02.2023.

Кроме того, суд принимает во внимание, вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Московской области от 07.09.2023 № А41-50598/23 которым отказано в удовлетворении требований Администрации городского округа Лотошино

Московской области к межмуниципальному отделу по Волоколамскому, Лотошинскому и Шаховскому районам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и Управлению Росреестра по Московской области о признании незаконными действий по осуществлению регистрации права собственности на объект незавершенного строительства и обязанности погасить в ЕГРН запись о регистрации права ООО «Глорис» на объект незавершенного строительства (степень готовности 70%, площадь 644 кв. м) с присвоением кадастрового номера 50:02:0030101:755)).

С учетом изложенного, судом установлено, что у заинтересованного лица отсутствовали основания для отказа в предоставлении истребуемой государственной услуги, поскольку доказательств, свидетельствующих о том, что испрашиваемый земельный участок изъят из гражданского оборота либо ограничен в гражданском обороте, а также иные доказательства, свидетельствующие о невозможности предоставления земельного участка в аренду обществу, в материалах дела отсутствуют, а заинтересованным лицом в нарушение требований статьи 65 АПК РФ суду не представлено.

На основании изложенного, суд полагает, что требования заявителя подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц 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 ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Положения пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ предусматривают обязанность арбитражного суда указать на обязанность соответствующих государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц совершить определенные действия, направленные на устранения допущенных нарушений прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок.

В качестве восстановления нарушенного права суд считает возможным обязать Администрацию г.о. Лотошино Московской области в лице Комитета по управлению имуществом Администрации г.о. Лотошино Московской области заключить с ООО «Глорис» договор аренды на земельный участок площадью 2 965 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:02:0030101:634, расположенный: Московская область, Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, д.63, для использования в целях: для среднеэтажной жилой застройки, сроком на 3 года.

Судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны, в порядке положений статьи 110 АПК РФ.

Излишне уплаченная государственная пошлина в размере 6 000 руб. уплаченная по платежному поручению №61 от 22.05.2023 подлежит возврату ООО «Глорис» из федерального бюджета.

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

РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным решение Администрации г.о. Лотошино Московской области об отказе в предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов» от 22.03.2023г. №Р001-7737971545-69505749.

Обязать Администрацию г.о. Лотошино Московской области в лице Комитета по управлению имуществом Администрации г.о. Лотошино Московской области заключить с ООО «Глорис» договор аренды на земельный участок площадью 2 965 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:02:0030101:634, расположенный: Московская область, Лотошинский муниципальный район, п. Лотошино, ул. 1-я Комсомольская, д.63, для использования в целях: для средне этажной жилой застройки, сроком на 3 года.

Взыскать с Администрации г.о. Лотошино Московской области в пользу ООО «Глорис» расходы по оплате госпошлины в размере 3 000 руб.

Возвратить ООО «Глорис» из федерального бюджета госпошлину в размере 6 000 руб., уплаченную по платежному поручению №61 от 22.05.2023 года.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

М.В. Афанасьева