



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

апелляционной инстанции по проверке законности и
обоснованности решения арбитражного суда,
не вступившего в законную силу

13 декабря 2017 года
г. Самара

Дело № А55-12711/2017

Резолютивная часть постановления объявлена: 06 декабря 2017 года
Постановление в полном объеме изготовлено: 13 декабря 2017 года

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Драгоценновой И.С.,
судей Юдкина А.А., Поповой Е.Г.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Сурайкиной А.В.,
с участием:
от общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» - до и после
перерыва представитель Субухангулова А.Р. (доверенность от 28.07.2017),
от Министерства имущественных отношений Самарской области - до и после перерыва
представитель Вирт О.И. (доверенность от 13.12.2016),
от Правительства Самарской области - до и после перерыва представитель Вирт
О.И. (доверенность от 09.01.2017),
от общества с ограниченной ответственностью «Самара Люкс» - до и после перерыва
представитель не явился, извещено,
от Юшина А.А. - до и после перерыва представитель не явился, извещен,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда, в зале № 3, дело по
апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент
Групп» на решение Арбитражного суда Самарской области от 19 сентября 2017 года по
делу № А55-12711/2017 (судья Филатов М.В.), по исковому заявлению общества с
ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп», к Министерству имущественных
отношений Самарской области, к Правительству Самарской области, с привлечением к
участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований
относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Самара
Люкс», Юшина А.А., о признании решения незаконным об отказе в проведении
аукциона, оформленное письмом от 03.04.2017 №12/2544,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» (далее –
заявитель) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением к
Министерству имущественных отношений Самарской области, к Правительству
Самарской области (далее - ответчики), с привлечением к участию в деле в качестве
третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора,
общества с ограниченной ответственностью «Самара Люкс», Юшина А.А. (далее –

третьи лица), о признании решения незаконным об отказе в проведении аукциона, оформленного письмом от 03.04.2017 №12/2544.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 19 сентября 2017 года в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с выводами суда, заявитель подал апелляционную жалобу, в которой просит Решение Арбитражного суда Самарской области от 19.09.2017 г. по делу № А55-12711/2017 отменить, заявленные требования удовлетворить.

В обоснование доводов жалобы ссылается на неполное исследование судом обстоятельств дела, неправильное применение норм материального права.

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы.

Представитель Министерства имущественных отношений Самарской области в судебном заседании с доводами жалобы не согласился, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Представитель Правительства Самарской области в судебном заседании с доводами жалобы не согласился, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебное заседание 29.11.2017 представители третьих лиц не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены, в связи с чем, апелляционная жалоба в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ рассмотрена в их отсутствие.

В судебном заседании 29.11.2017 в соответствии со ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 13 час. 50 мин. на 06.12.2017. Информация о перерыве была опубликована на официальном сайте суда в сети Интернет по адресу: www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru.

После перерыва рассмотрение дела продолжено.

Представитель общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы.

Представитель Министерства имущественных отношений Самарской области в судебном заседании с доводами жалобы не согласился, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Представитель Правительства Самарской области в судебном заседании с доводами жалобы не согласился, просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

В судебное заседание 06.12.2017 представители третьих лиц не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены, в связи с чем, апелляционная жалоба в соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ рассмотрена в их отсутствие.

Апелляционная жалоба на судебный акт арбитражного суда Самарской области рассмотрена в порядке, установленном ст.ст.266-268 АПК РФ.

Проверив материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив в совокупности, имеющиеся в деле доказательства, арбитражный апелляционный суд считает решение арбитражного суда первой инстанции подлежащим отмене по следующим основаниям.

Материалами дела подтверждаются следующие фактические обстоятельства.

16 марта 2017 года ООО «Девелопмент Групп» подало заявления о проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельных участков (вх. №№ 12-21/299, 12-21/300). К заявлению приложены заключения кадастрового инженера от 27.02.2017, согласно которым на испрашиваемых земельных участках расположены некапитальные объекты – временные объекты.

03 апреля 2017 года исх. № 1/ 2544 Министерство имущественных отношений Самарской области отказало ООО «Девелопмент Групп» в проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков: площадью 80 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Стара-

Загора - ул. Георгия Димитрова (кадастровый номер 63:01:0217001:66); площадью 68 кв.м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова/ул. Стара-Загора, напротив дома № 239, с кадастровым номером 63:01:0217001:752 на основании подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ, согласно которому земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащее гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 указанного кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

ООО «Девелопмент Групп», полагая, что отказ Министерства имущественных отношений Самарской области противоречит закону и нарушает его права, обратился в суд с настоящим заявлением.

Судом первой инстанции в обжалуемом решении приведены мотивы и ссылки на нормативно-правовые акты, на основании которых вынесен судебный акт.

Анализируя и оценивая представленные сторонами в материалы дела доказательства в совокупности, суд апелляционной инстанции приходит к следующему.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, урегулирован нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок подготовки и организации аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 39.11 ЗК РФ (в редакции, действующей с 01.03.2015).

Пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

В силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен пунктом 3 статьи 39.36 настоящего Кодекса и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявления, исходил из того, что на испрашиваемых земельных участках с кадастровыми номерами 63:01:0217001:66 и 63:01:0217001:752 находятся временные постройки – металлическое строение с пристроями, что подтверждено актами осмотра земельных участков от 30.01.2015 (л.д. 72-77).

По мнению суда первой инстанции нахождение временных построек, не являющихся объектами капитального строительства, препятствует выставлению спорных земельных участков на торги.

С учетом изложенных обстоятельств, суд, руководствуясь статьями 1, 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 39.6, 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей с 01.03.2015), установив, что на спорном участке расположены временные постройки, со ссылкой на судебную практику (Определение Верховного Суда РФ от 02.12.2016 № 301-КГ16-15924 по делу № А82-11104/2015, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 24.03.2017 № Ф04-192/2017 по делу № А02-1222/2016), сделал вывод о том, что оспариваемый отказ Министерства соответствует нормам действующего законодательства и не нарушает прав заявителя.

Однако, судом первой инстанции при вынесении решения не учтено следующее.

Заявитель в обоснование требований сослался на то, что на земельных участках находятся временные объекты. Временные объекты не относятся к объектам строительства - зданиям, сооружениям, объектам, строительство которых не завершено. Перечень оснований подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ является закрытым. Временные объекты в данном перечне не указаны.

Материалами дела подтверждается наличие на испрашиваемых земельных участках с кадастровыми номерами 63:01:0217001:66 и 63:01:0217001:752 временных построек – металлическое строение с пристроями (акты осмотра земельных участков от 30.01.2015 (л.д. 72-77)).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 20.11.2014 по делу № А55-19343/2014 на ООО «Самара Люкс» возложена обязанность освободить земельный участок площадью 80 кв.м., расположенный по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Стара-Загора - ул. Георгия Димитрова от всякого рода строений и сооружений и передать Министерству имущественных отношений Самарской области по акту приема-передачи в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу (л.д.87-91).

Суд апелляционной инстанции считает, что наличие на испрашиваемых земельных участках временного объекта, в отсутствие доказательств расположения указанного объекта на спорных земельных участках на законных основаниях, не является препятствием для соблюдения процедуры предоставления земельного участка в аренду и проведения торгов.

Кроме того, Определением Верховного Суда РФ от 22.08.2017 г. № 309-КГ17-10692 подтвержден подход, в соответствии с которым, в силу подпункта 8 пункта 8 статьи 39.11 ЗК РФ, земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если на земельном участке расположены объекты, обладающие признаками недвижимого имущества.

Принимая во внимание вышеизложенные обстоятельства, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что оспариваемый отказ Министерства не соответствует нормам действующего законодательства и нарушает права заявителя, заявленные требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с п.3 ч.5 ст.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 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 установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

В этой связи надлежит возложить на Министерство имущественных отношений Самарской области обязанность начать административную процедуру по заявлениям общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» от 16 марта 2017 года (вх. №№ 12-21/299, 12-21/300) по принятию решения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 63:01:0217001:66 расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Стара-Загора - ул. Георгия Димитрова площадью 80 кв.м. и 63:01:0217001:752, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова/ул. Стара-Загора, напротив дома № 239 площадью 68 кв.м.

На основании п.3 ч.1 ст.270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение Арбитражного суда Самарской области от 19 сентября 2017 года по делу № А55-12711/2017 следует отменить; принять новый судебный акт, которым заявление общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» удовлетворить, признать незаконным решение Министерства имущественных отношений Самарской области об отказе в проведении аукциона, оформленное письмом от 03.04.2017 №12/2544.

При этом суд апелляционной инстанции не вправе возложить на Правительство Самарской области обязанность принять решение о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков, поскольку суд не может подменить органы государственной власти и местного самоуправления при осуществлении ими своих полномочий, в том числе в части принятия соответствующих решений в пределах их компетенции с учетом всех обстоятельств, подлежащих выяснению при рассмотрении вопросов, связанных с подготовкой распоряжения о проведении аукциона.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на мэрию г.о.Тольятти.

Руководствуясь ст. ст. 101, 110, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 19 сентября 2017 года по делу № А55-12711/2017 отменить. Принять новый судебный акт.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» удовлетворить.

Признать незаконным решение Министерства имущественных отношений Самарской области об отказе в проведении аукциона, оформленное письмом от 03.04.2017 №12/2544.

Обязать Министерство имущественных отношений Самарской области начать административную процедуру по заявлениям общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» от 16 марта 2017 года (вх. №№ 12-21/299, 12-21/300) по принятию решения о проведении аукциона по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 63:01:0217001:66 расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Стара-Загора - ул. Георгия Димитрова площадью 80 кв.м. и 63:01:0217001:752, расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Кировский район, ул. Георгия Димитрова/ул. Стара-Загора, напротив дома № 239 площадью 68 кв.м.

Судебные расходы распределить в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Взыскать с Министерства имущественных отношений Самарской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела судом первой инстанции в сумме 3000 рублей.

Взыскать с Министерства имущественных отношений Самарской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Девелопмент Групп» расходы по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела судом апелляционной инстанции в сумме 1500 рублей.

Исполнительный лист выдать.

Возвратить Лукину Михаилу Алексеевичу излишне уплаченную по чеку-ордеру от 18.10.2017 государственную пошлину в сумме 1500 рублей.

Справку на возврат государственной пошлины выдать.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Арбитражный суд Поволжского округа через суд первой инстанции.

Председательствующий

И.С.Драгоценнова

Судьи

А.А.Юдкин

Е.Г.Попова