



Арбитражный суд Курской области

Карла Маркса ул., дом 25, Курск, 305004, <http://kursk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Курск

05 июля 2021 года

Дело № А35-8204/2020

Резолютивная часть решения объявлена 28.06.2021.

Полный текст решения изготовлен 05.07.2021.

Арбитражный суд Курской области в составе судьи Белых Н.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сазоновой Ю.М. рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

закрытого акционерного общества «Касторное-Агро-Инвест»

к Администрации муниципального образования «Верхнероговецкий сельсовет» Советского района Курской области,

об обязанности заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744 площадью 781 000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область. Советский район, Верхнероговецкий сельсовет, с.Верхние Апочки, сроком на 49 лет.

Третье лицо - Азибемян Жора Аршавирович, индивидуальный предприниматель Глава КФХ Абовян Эмма Гургеновна.

В судебном заседании приняли участие представители:

от истца – Брыкин Е.И. по доверенности от 14.05.2019 №ДКАС-1799/19;

от ответчика – Гараева И.В. по доверенности от 02.11.2020;

от третьего лица (Азибемян Ж.А.) – не явился, уведомлен;

от третьего лица (ИП Главы КФХ Абовян Э.Г.) - Левицкая М.П. по доверенности от 24.05.2021.

Закрытое акционерное общество «Касторное-Агро-Инвест» (далее – ЗАО «Касторное-Агро-Инвест», истец) обратилось в Арбитражный суд Курской области с исковым заявлением к Администрации муниципального образования «Верхнероговецкий сельсовет» Советского района Курской области об обязанности заключить договор аренды

земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744 площадью 781 000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область. Советский район, Верхнерагозецкий сельсовет, с.Верхние Апочки, сроком на 49 лет (с учетом заявления об уточнении исковых требований от 13.04.2021).

Определением суда от 21.10.2021 было частично удовлетворено заявление ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» о принятии обеспечительных мер: до вступления в законную силу судебного акта, которым закончится рассмотрение дела № А35-8204/2020 Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области запрещено осуществлять любые регистрационные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 000 кв.м., разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курская область, Советский район, Верхнерагозецкий сельсовет, с. Верхние Апочки.

Определениями суда от 12.01.2021 и от 24.02.2021 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены общество с ограниченной ответственностью «Специализированная организация Тендер-Инфо» (впоследствии исключено из числа третьих лиц), Азибекян Жора Аршавович, индивидуальный предприниматель Глава КФХ Абовян Эмма Гургеновна.

28.06.2021 через канцелярию суда от истца поступило заявление об уточнении исковых требований, в котором ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» просит суд обязать Администрацию муниципального образования «Верхнерагозецкий сельсовет» Советского района Курской области заключить с ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:21:000000:744 площадью 781 000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область. Советский район, Верхнерагозецкий сельсовет, с.Верхние Апочки, сроком на 49 лет, с условием об арендной плате в размере 0,3% кадастровой стоимости указанного земельного участка.

Уточнение исковых требований принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

В судебном заседании представитель истца поддержал уточненные исковые требования в полном объеме, заявил устное ходатайство об отложении судебного разбирательства для ознакомления с представленными ответчиком и третьим лицом документами и представления письменных возражений.

Согласно части 5 статьи 158 АПК РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном

заседании, в том числе при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Указанные нормы не носят императивного характера, а вопрос об удовлетворении или неудовлетворении ходатайства об отложении слушания дела решается судом с учетом всех обстоятельств дела и представленных заявителем ходатайства документов по своему внутреннему убеждению.

Учитывая длительный срок рассмотрения настоящего дела (с 15.10.2020), а также что истцом, ответчиком, третьим лицом неоднократно представлялись письменные позиции по существу спора, суд не усматривает оснований для отложения судебного разбирательства.

Представитель ответчика – Администрации Верхнерагозецкого сельсовета возражала против удовлетворения исковых требований, 25.06.2021 посредством систем подачи документов в электронном виде представила дополнение к отзыву, которое приобщено к материалам дела. В ходе рассмотрения дела также представила: отзыв от 24.11.2020, отзыв от 08.02.2021, отзыв от 18.03.2021, дополнение к отзыву от 15.06.2021,

Представитель третьего лица – ИП Главы КФХ Азибемян Э.Г. возражала против удовлетворения исковых требований, 28.06.2021 посредством системы подачи документов в электронном виде направила ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов, которое было удовлетворено судом. В ходе рассмотрения дела также представила: ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица от 24.02.2021, мнение от 18.03.2021, мнение от 15.06.2021.

Представитель третьего лица – Азибемян Ж.А., в судебное заседание не явился, ходатайств и заявлений не направил, письменное мнение не представил.

Дело рассмотрено в порядке части 3, 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие представителя третьего лица, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания, по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив материалы дела, заслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

01.08.2018 решениями Советского районного суда Курской области по делам №2-157/2019, №2-158/2019, №2-159/2019, №2-160/2019, №2-161/2019, №2-162/2019, №2-163/2019, №2-164/2019, №2-165/2019, №2-166/2019, №2-167/2019 за муниципальным образованием «Верхнерагозецкий сельсовет» было признано право муниципальной собственности на невостребованные земельные доли, общей площадью 781 000 кв.м., в

праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 46:21:040000:1, расположенный по адресу: Курская область, Советский район, Верхнероговецкий сельсовет, с. Верхние Апочки.

16.07.2020 на кадастровый учет был поставлен земельный участок с кадастровым номером 46:21:000000:744, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, площадью 781 000 кв.м., расположенный по адресу: Курская область, Советский район, Верхнероговецкий сельсовет, с. Верхние Апочки и состоящий из 4 контуров (№1, площадью 126236,96 кв.м., №2, площадью 170144,68 кв.м., №3, площадью 124560,22 кв.м., №4, площадью 360057,66 кв.м.).

Одновременно в отношении него было зарегистрировано право собственности за муниципальным образованием «Верхнероговецкий сельсовет» (запись о государственной регистрации права от 16.07.2020 №46:21:000000:744-46/022/2020-1).

В газете «Курская правда» от 07.08.2020 Администрацией Верхнероговецкого сельсовета было размещено извещение о намерении в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставить земельный участок, выделенный в счет земельных долей и находящийся в муниципальной собственности, с кадастровым номером 46:21:000000:744, сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, использующим указанный земельный участок в собственность или аренду без проведения торгов; заинтересованным лицам предлагалось подавать заявления о намерении заключить договор купли-продажи или аренды земельного участка в Администрацию Верхнероговецкого сельсовета.

Вместе с тем, постановлением Администрации Верхнероговецкого сельсовета от 11.09.2020 №13 было принято решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 000 кв.м., сроком на 25 лет, утверждено положение о комиссии по проведению аукциона на право заключения договора аренды земельного участка.

Постановлением Администрации Верхнероговецкого сельсовета от 15.09.2020 №14 утверждена документация об аукционе на право заключения договора аренды вышеназванного земельного участка.

15.09.2020 на сайте torgi.gov.ru было размещено извещение о проведении открытого аукциона на право аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744 с установлением срока подачи заявок с 16.09.2020 по 14.10.2020.

Извещение о проведении аукциона было также размещено в газете «Нива» от 16.09.2020№4.

Согласно протоколу размещения заявок от 15.10.2020 №1 участниками аукциона были признаны: Летов В.И., ООО «Агро-Инвест-Кшень», Азибемян Ж.А., Глава КФХ Столярук К.И., Иванов А.А.

Согласно протоколу о результатах аукциона от 20.10.2020 №2 победителем аукциона был признан Азибемян Ж.А.

03.11.2020 между Администрацией Верхнероговецкого сельсовета как арендодателем и Азибемян Ж.А. как арендатором был заключен договор №1 аренды земельного участка, в соответствии с условиями которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в собственности муниципального образования «Верхнероговецкий сельсовет», с кадастровым номером 46:21:000000:744, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, адрес: курская область, Советский район, Верхнероговецкий сельсовет, с. Верхние Апочки, на срок с 03.11.2020 по 03.11.2045.

Земельный участок был передан арендатору по акту приема-передачи от 03.11.2020 (приложение №1 к договору).

Вместе с тем, 06.10.2020 ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, в преимущественном порядке как сельскохозяйственной организации, использующей такой земельный участок, без проведения торгов в соответствии с пунктом 12 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, части 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Письмами от 05.11.2020 №361 и №362, ссылаясь на то, что ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» обратилось в Арбитражный суд Курской области с аналогичными вопросами, Администрация Верхнероговецкого сельсовета сообщила, что разъяснение будет дано дополнительно по результатам рассмотрения Арбитражным судом Курской области дела №А35-8204/2020.

Кроме того, 09.10.2020 ИП Главой КФХ Абовян Э.Г. также было подано заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744 в аренду сроком на 49 лет на основании пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку указанный земельный участок используется (обрабатывается) ИП Главой КФХ Абовян Э.Г.

Кроме того, заявлением от 09.10.2020 ИП Глава КФХ Абовян Э.Г., ссылаясь на использование части земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, просила отменить аукцион, назначенный на 20.10.2020, и предоставить указанный земельный участок в преимущественном порядке.

28.10.2020 Главой Верхнероговецкого сельсовета Сидоровой Е.В. с участием депутата Собрания депутатов Верхнероговецкого сельсовета Захаровой О.Ю., ИП Главы КФХ Абовян Э.Г., тракториста-машиниста ИП главы КФХ Абовян Э.Г. Конякина А.А. был произведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, по результатам которого было установлено, что часть земельного участка, примыкающая к земельному участку с кадастровым номером 46:21:040709:188 используется ИП Главой КФХ Абовян Э.Г., а именно: земельный участок частично вспахан работниками ИП Главы КФХ Абовян Э.Г., ведутся дальнейшие работы по обработке земельного участка с использованием трактора Беларусь 82.1.

Письмом от 05.11.2020 №363 Администрация Верхнероговецкого сельсовета сообщила, что разъяснение будет дано дополнительно по результатам рассмотрения Арбитражным судом Курской области дела №А35-8204/2020.

Ссылаясь на то, что проведение торгов на право аренды муниципального земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения до окончания указанного шестимесячного срока, в течение которого закон гарантирует соответствующим хозяйствующим субъектам право на заключение договора аренды в преимущественном порядке, лишает заинтересованные сельскохозяйственные организации или фермерские хозяйства возможности реализовать свое право, прямо предусмотренное законом, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курской области в адрес Главы Администрации Верхнероговецкого сельсовета было внесено предупреждение №02-01/2021 о необходимости в срок до 01.02.2021 прекратить нарушения статьи 15 Федерального закона от 26.07.2016 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путем принятия мер по расторжению договора аренды земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, площадью 781 кв.м. (договор №2 от 03.11.2020), а также по исполнению требований пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Во исполнение указанного предупреждения, на основании постановления Администрации Верхнероговецкого сельсовета от 26.01.2021 №2 «О расторжении договора аренды земельного участка с Азибемян Ж.А.» между Администрацией Верхнероговецкого сельсовета и Азибемян Ж.А. было заключено соглашение о расторжении договора №1 аренды земельного участка от 03.11.2020.

Земельный участок с кадастровым номером 46:21:00000:744, площадью 781 кв.м., был передан Азибекином Ж.А. Администрации Верхнегазорецкого сельсовета по акту приема-передачи от 26.01.2021 (приложение №1 к соглашению).

Ссылаясь на наличие предусмотренных законом оснований для предоставления спорного земельного участка в льготном порядке, ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением, уточненным в ходе рассмотрения дела, об обязанности Администрации муниципального образования «Верхнегазорецкий сельсовет» Советского района Курской области заключить с ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:21:000000:744 площадью 781 000 кв.м., расположенного по адресу: Курская область. Советский район, Верхнегазорецкий сельсовет, с.Верхние Апочки, сроком на 49 лет, с условием об арендной плате в размере 0,3% кадастровой стоимости указанного земельного участка.

Оценив представленные сторонами доказательства, суд считает исковые требования не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Лицо, обратившееся за защитой права или интереса, должно доказать, что его право или интерес действительно нарушены противоправным поведением ответчика, а также доказать, что выбранный способ защиты нарушенного права соответствует характеру и последствиям нарушения и в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Из положений статьей 11, 12 ГК РФ следует, что граждане и юридические лица имеют право на судебную защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав согласно установленному перечню, который не является исчерпывающим, поскольку защита гражданских прав может быть осуществлена и иными способами, предусмотренными законом. Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения.

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

Согласно части 1 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 данной статьи.

Пунктом 8 части 2 статьи 39.3 ЗК РФ предусмотрено, что без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Частью 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) установлено, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности и выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, передается использующим такой земельный участок сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству в собственность или аренду без проведения торгов в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство обратились в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора купли-продажи или договора аренды такого земельного участка в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок. При этом цена такого земельного участка устанавливается в размере не более 15 процентов его кадастровой стоимости, а арендная плата - в размере 0,3 процента его кадастровой стоимости.

Орган местного самоуправления муниципального образования, в собственности которого находится земельный участок, выделенный в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности, не позднее чем в течение двух недель со дня возникновения права муниципальной собственности на такой земельный участок обязан опубликовать в средствах массовой информации, определенных субъектом Российской Федерации, и разместить на своем официальном сайте в сети "Интернет" (при его наличии) информацию о возможности приобретения такого земельного участка на условиях, предусмотренных настоящим пунктом. Указанная информация размещается также на информационных щитах, расположенных на территории данного муниципального образования.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда РФ от 28.11.2019 №3052-О, указанная норма, действующая в общей правовой системе регулирования отношений по использованию земель сельскохозяйственного назначения, предоставляет возможность

сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок данной категории, приобрести его в собственность в порядке приватизации без проведения торгов и на определенных льготных условиях (выкупная стоимость такого земельного участка не может превышать 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий), тем самым обеспечивая преемственность сложившихся в отношении данного земельного участка производственных и технологических связей, имеющих особое значение в сельском хозяйстве.

Как разъяснено в пункте 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020, из пункта 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения следует, что условиями реализации права на приватизацию земельного участка или заключение договора аренды в предусмотренном данным пунктом порядке являются: особый статус субъекта, который вправе претендовать на льготное предоставление земельного участка (сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство); использование земельного участка, выделенного в счет земельных долей; обращение в орган местного самоуправления с заявлением о заключении договора в установленный срок (в течение шести месяцев с момента государственной регистрации права муниципальной собственности на такой земельный участок); использование земельного участка должно иметь место до регистрации права муниципальной собственности на него.

Указанный субъект должен доказать факт использования земельного участка, на передачу в собственность которого он претендует, в соответствии с процессуальными правилами доказывания. В числе таких доказательств использования земельного участка могут рассматриваться как договоры о предоставлении в пользование участка, находящегося в общей долевой собственности, так и любые относимые, допустимые и достоверные доказательства, подтверждающие фактическое использование земельного участка в сельскохозяйственных целях, в случае, если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали участок без оформления правоотношений.

Закон не устанавливает основания использования, перечень доказательств, подтверждающих данный факт, так же как не определяет срок использования участка и другие обстоятельства его использования с учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности. Поэтому при возникновении судебного спора о наличии оснований для приобретения прав на земельный участок в порядке указанной

нормы данный факт подлежит установлению судом на основе исследования и оценки относимости, допустимости, достоверности каждого доказательства в отдельности, а также достаточности и взаимной связи доказательств в их совокупности, установленных главой 7 АПК РФ (пункт 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №5 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017).

Материалами подтверждается, что 16.07.2020 на кадастровый учет был поставлен земельный участок с кадастровым номером 46:21:000000:744, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, площадью 781 000 кв.м., расположенный по адресу: Курская область, Советский район, Верхнегагозецкий сельсовет, с. Верхние Апочки, сформированный в результате выдела не востребованных земельных долей в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 46:21:040000:1. Одновременно в отношении него было зарегистрировано право собственности за муниципальным образованием «Верхнегагозецкий сельсовет» (запись о государственной регистрации права от 16.07.2020 №46:21:000000:744-46/022/2020-1).

В газете «Курская правда» от 07.08.2020 Администрацией Верхнегагозецкого сельсовета было размещено извещение о намерении в соответствии с пунктом 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предоставить земельный участок, выделенный в счет земельных долей и находящийся в муниципальной собственности, с кадастровым номером 46:21:000000:744, сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам, использующим указанный земельный участок в собственность или аренду без проведения торгов; заинтересованным лицам предлагалось подавать заявления о намерении заключить договор купли-продажи или аренды земельного участка в Администрацию Верхнегагозецкого сельсовета.

06.10.2020 ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, в преимущественном порядке как сельскохозяйственной организации, использующей такой земельный участок, без проведения торгов в соответствии с пунктом 12 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, части 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». К указанному заявлению прилагались карта-схема расположения обрабатываемых полей, акты использования земельного участка за 2017-20220 годы.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» является выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур (ОКВЭД 01.11).

В ходе рассмотрения дела в подтверждение фактического использования спорным земельным участком ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» были предоставлены:

- карта-схема расположения обрабатываемых полей, на которой многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 46:21:00000:744 обозначен как поля КШЕ-ВА-036-01, КШЕ-ВА-036-02, КШЕ-ВА-036-03, КШЕ-ВА-037-1;4

- сведения из системы дистанционного контроля сельскохозяйственных угодий «CROPIO» об обработке указанных полей за 09.05.2017-11.05.2017, 13.08.2018, 05.04.2019, 18.04.2020, 06.06.2020, 27.09.2020;

- акты об использовании минеральных, органических и бактериальных удобрений от 11.05.2017, 12.05.2017, 16.06.2017, 20.10.2017, 31.07.2018, 28.08.2018, 29.08.2018, 03.04.2019, 05.04.2019, 05.05.2019, 21.06.2019,

- акты расхода материалов в отношении удобрений и семян, утвержденные 26.04.2020, 25.05.2020, 26.05.2020, 07.07.2020,

- акты расхода семян и посадочного материала от 11.05.2017, 12.05.2017, 28.08.2018,

- отчеты о списании семян, удобрений и ядов за период с 01.01.2017 по 09.09.2020.

При этом, как усматривается из материалов дела, заявление ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» по существу рассмотрено не было. Письмом от 05.11.2020 №361, ссылаясь на то, что ООО «Касторное-Агро-Инвест» обратилось в Арбитражный суд Курской области с аналогичными вопросами, Администрация Верхнегагозецкого сельсовета сообщила, что разъяснение будет дано дополнительно по результатам рассмотрения Арбитражным судом Курской области дела №А35-8204/2020.

Возражая против удовлетворения исковых требований, Администрация Верхнегагозецкого сельсовета и третье лицо – ИП Глава КФХ Абовян Э.Г. ссылались на то обстоятельство, что 09.10.2020 ИП Главой КФХ Абовян Э.Г. также было подано заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744 в аренду сроком на 49 лет на основании пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», поскольку указанный земельный участок используется (обрабатывается) ИП Главой КФХ Абовян Э.Г.

В ходе рассмотрения дела ИП Глава КФХ Абовян Э.Г. поясняла, что фактически использует часть земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, соответствующая контуру №2 (составленная третьим лицом схема приложена к заявлению от 24.02.2021). Указанные обстоятельства подтверждались и ответчиком – Администрацией Верхнегагозецкого сельсовета.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ИП Главы КФХ Абовян Э.Г. является выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян масличных культур (ОКВЭД 01.11).

В ходе рассмотрения дела в подтверждение фактического использования указанной частью земельного участка ИП Главы КФХ Абовян Э.Г. ответчиком и третьим лицом были предоставлены:

- жалоба Жилина С.Н. от 03.04.2020, в которой заявитель, ссылаясь на то, что Абовян Э.М. решила с помощью тракторов начать обрабатывать бесхозный земельный участок, который до этого обрабатывал заявитель, просил прекратить самовольный захват земельного участка;

- претензия Администрации Верхнерагозецкого сельсовета от 14.05.2020 №142, в которой, ссылаясь на то, что 30.04.2020 было установлено, что часть земельного участка используется ИП Главой КФХ Абовян Э.Г., Администрация Верхнерагозецкого сельсовета предлагала ИП Главе КФХ Абовян Э.Г. заключить соглашение об использовании земельного участка и произвести оплату за фактическое пользование;

- акт от 28.10.2020, составленный главой Верхнерагозецкого сельсовета Сидоровой Е.В. с участием депутата Собрания депутатов Верхнерагозецкого сельсовета Захаровой О.Ю., ИП Главы КФХ Абовян Э.Г., тракториста-машиниста ИП главы КФХ Абовян Э.Г. Конякина А.А., об осмотре земельного участка с кадастровым номером 46:21:000000:744, по результатам которого было установлено, что часть земельного участка, примыкающая к земельному участку с кадастровым номером 46:21:040709:188 используется ИП Главой КФХ Абовян Э.Г., а именно: земельный участок частично вспахан работниками ИП Главы КФХ Абовян Э.Г., ведутся дальнейшие работы по обработке земельного участка с использованием трактора Беларусь 82.1;

- свидетельские показания свидетеля Захарова В.Ю., опрошенного в судебном заседании 15.04.2021;

- нотариально заверенные протоколы допросов свидетелей Жилина С.Н., Кудаева А.В., являющихся жителями с. Верхние Апочки, подтвердившими, что с апреля 2020 года спорный земельный участок обрабатывается ИП Главой КФХ Абовян Э.Г., до апреля 2020 года указанный участок обрабатывался жителями села, какими-либо организациями, в том числе ЗАО «Касторное-Агро-Инвест», на в 2018 году, ни в 2019 году, ни 2020 году указанный земельный участок не использовался;

- счета-фактуры от 03.08.2020, 10.08.2020, 24.08.2020, 26.08.2020, 14.09.2020 на приобретение сельхозинвентаря, удобрений;

- акт об использовании минеральных удобрений, органических и бактериальных удобрений от 25.05.2020;

- ученые листки тракториста-машиниста от 30.04.2020 и 31.05.2020.

При этом, как усматривается из материалов дела, заявление ИП Главы КФХ Абоян Э.Г. по существу рассмотрено не было. Письмом от 05.11.2020 №363 Администрация Верхнерагозецкого сельсовета сообщила, что разъяснение будет дано дополнительно по результатам рассмотрения Арбитражным судом Курской области дела №А35-8204/2020.

Между тем, ни Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения, ни ЗК РФ не регулирует ситуацию с поступлением двух и более заявлений на земельный участок, выделенный в счет земельных долей и оформленный в муниципальную собственность, в которых обращаются за льготным приобретением земельного участка после соответствующей публикации несколько сельскохозяйственных организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 16.08.2018 №310-КГ18-7686 разъяснено, что в случае, если несколько организаций или крестьянских (фермерских) хозяйств используют участки, приходившиеся на невостребованные доли, каждый из них имеет право на льготное приобретение земельного участка в той площади, в которой осуществлялось правомерное и добросовестное использование. Если имеются препятствия к формированию самостоятельных земельных участков, возможно приобретение указанными лицами в долевую собственность (оформление договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора) с определением порядка пользования. Аналогичный вывод содержится и в пункте 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 23.12.2020.

Следовательно, при наличии двух конкурирующих заявлений лиц, ссылающихся на фактическое использование части земельного участка, находящегося в долевой собственности, у органа местного самоуправления отсутствуют основания для предоставления в собственность (аренду) испрашиваемого земельного участка одному из них. Обязать Администрацию Верхнерагозецкого сельсовета предоставить земельный участок исключительно ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» в данном случае означало бы проигнорировать заинтересованность двух сельскохозяйственных организаций в льготном приобретении земельного участка.

Возражая против доводов ответчика и третьего лица, истец полагал, что ИП Глава КФХ Абоян Э.Г. не имеет права на приобретение спорного земельного участка в порядке

части 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, в связи с чем имеются основания для его предоставления ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» как единственному лицу, имеющему преимущественное право на приобретение указанного земельного участка и реализовавшего обязанность обратиться в Администрацию Верхнегагозецкого сельсовета с соответствующим заявлением в установленные законом сроки.

При этом суд принимает во внимание, что в пункте 9 Обзора судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, так и в пункте 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №5 (2017), Верховный Суд Российской Федерации обращал внимание судов на то, что указанный порядок предоставления земли в порядке приведенной нормы права не должен позволять приобрести земельный участок недобросовестным лицам; толкование нормы пункта 5.1 статьи 10 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения не должно привести к передаче на льготных условиях земельного участка лицу, действующему недобросовестно и противоправно (например, в ситуациях захвата земельного участка, нарушения законных прав иных лиц и других случаях).

При этом, длительность использования, перерывы в использовании и другие обстоятельства использования земельного участка с учетом особенностей ведения сельскохозяйственной деятельности могут быть приняты во внимание судом при оценке добросовестности заявителя и наличии у него права на льготное оформление земельного участка (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 25.10.2017 по делу № 308-КГ17-7961).

Поскольку ни ЗАО «Касторное-Агро-Инвест», ни ИП Глава КФХ Абовян Э.Г. фактическое пользование земельным участком, принадлежащим на праве собственности муниципальному образованию «Верхнегагорецкий сельсовет» надлежащим образом не оформляли, Администрация Верхнегагозецкого сельсовета как собственник земельного участка согласия на такое использование не давала, фактическое пользование земельным участком не оплачивалось, доказательства фактического пользования третьим лицом частью земельного участка однозначно не опровергнуты, суд не усматривает наличие оснований для предоставления ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» указанного земельного участка в преимущественном порядке.

С учетом изложенного выше, иные доводы сторон не принимаются судом во внимание, поскольку не имеют правового значения для рассмотрения настоящего спора по существу.

В силу статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно статье 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные в дело доказательства и доводы участвующих в деле лиц, суд полагает заявленные исковые требования ЗАО «Касторное-Агро-Инвест» не подлежащими удовлетворению.

В соответствии с частью 5 статьи 93 АПК РФ в случае отказа в удовлетворении иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в удовлетворении иска.

С учетом результатов рассмотрения настоящего дела, суд полагает принятые определением арбитражного суда от 21.10.2020 обеспечительные меры подлежащими отмене.

Согласно статье 110 АПК РФ, с учетом результатов рассмотрения настоящего дела, расходы по оплате государственной пошлины по иску, а также по рассмотрению ходатайства о принятии обеспечительных мер относятся на истца.

Руководствуясь статьями 17, 27, 28, 65, 71, 96, 102, 110, 112, 167-170, 176, 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований закрытого акционерного общества «Касторное-Агро-Инвест» отказать.

Отменить принятые определением арбитражного суда от 21.10.2020 по делу №А35-8204/2020 обеспечительные меры в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области осуществлять любые регистрационные действия в отношении земельного участка с кадастровым номером

46:21:000000:744, площадью 781 000 кв.м., разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Курская область, Советский район, Верхнеагозецкий сельсовет, с. Верхние Апочки.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в г. Воронеже через Арбитражный суд Курской области, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу – в кассационную инстанцию в Арбитражный суд Центрального округа в г. Калуге при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Н.Н. Белых