



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

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

тел. (843) 294-60-00

## Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-30505/2020

Дата принятия решения – 27 сентября 2021 года.

Дата объявления резолютивной части – 20 сентября 2021 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Исхаковой М.А.,  
при ведении аудиопротоколирования и составлении протокола секретарем судебного  
заседания Ильясовой С.Р.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной  
ответственностью «Ника», с.Старые Алгаши, (ОГРН 1177325019596, ИНН 7325157053) к  
Межрегиональному территориальному управлению федерального агентства по управлению  
государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области, г.Казань  
(ОГРН 1091690054763, ИНН 1655183653) о признании незаконным отказа от 15.09.2020 г. №  
16-РХ-04/5803 в предоставлении земельных участков в аренду; обязанности для осуществления  
деятельности в области сельского хозяйства на основании подпункта 12 пункта 2 статьи 39.6  
ЗК РФ и пункта 8 статьи 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»  
предоставить в аренду сроком на 4 (четыре) года и 11 (одиннадцать) месяцев следующие  
земельные участки:

- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 10 504 477, кадастровый номер 73:19:051801:64;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 4 642 698, кадастровый номер 73:19:051801:66;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 344 910, кадастровый номер 73:19:051801:68;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Красноармейский, площадью 4 299 701, кадастровый номер 73:19:051801:37;

## УСТАНОВИЛ:

Истец - Общество с ограниченной ответственностью «НИКА» обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к ответчику - Межрегиональному территориальному управлению федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области - признании незаконным отказа от 15.09.2020 г. № 16-РХ-04/5803 в предоставлении земельных участков в аренду; Обязании для осуществления деятельности в области сельского хозяйства на основании подпункта 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ и пункта 8 статьи 10 ФЗ «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения» предоставить в аренду сроком на 4 (четыре) года и 11 (одиннадцать) месяцев следующие земельные участки:

- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 10 504 477, кадастровый номер 73:19:051801:64;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 4 642 698, кадастровый номер 73:19:051801:66;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 344 910, кадастровый номер 73:19:051801:68;
- Земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Красноармейский, площадью 4 299 701, кадастровый номер 73:19:051801:37.

В обоснование заявленных исковых требований указывая, что обратилось к ответчику с заявлением о предоставлении в аренду для осуществления деятельности в области сельского хозяйства вышеуказанных земельных участков. Ответом №16-РХ-04/5803 от 15.09.2020г. было отказано в предоставлении земельных участков. Полагает, что общество «НИКА» является сельскохозяйственной организацией, имеющей право на получение в аренду земельных участков без проведения торгов в силу положений Федерального закона №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Земельного кодекса Российской Федерации. Условием для этого является вид экономической деятельности истца, который является сельскохозяйственной организацией, что подтверждается выпиской из ЕГРЮЛ, в котором содержатся сведения о виде деятельности по ОКВЭД -01 «растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях». А также участие в программе государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, поскольку между Министерством агропромышленного комплекса и развития сельских территорий Ульяновской области и обществом «НИКА» заключено соглашение о предоставлении субсидии из местного бюджета Ульяновской области в целях возмещения затрат, связанных с проведением комплекса агротехнологических работ, повышением уровня экологической безопасности сельскохозяйственного производства, а также повышением плодородия и качества почв посевных площадей, занятых картофелем и (или) овощными культурами открытого грунта.

В ходе судебного разбирательства истец иски требования поддержал в полном объеме.

Ответчик иск не признал, возражая относительно удовлетворения требований указал, что земельные участки которые истец просит предоставить в аренду без проведения торгов не могут быть предоставлены в силу того, что земельный участок с кадастровым номером 73:19:051801:37 закреплен за Организацией научного обслуживания "Опытная станция по картофелю «Ульяновская» Государственного научного учреждения Ульяновского научно-исследовательского института сельского хозяйства Российской академии сельскохозяйственных наук на праве постоянного (бессрочного) пользования, в отношении которого открыто конкурсное производство, что влечет невозможность принудительного изъятия земли сельскохозяйственного назначения в силу Федерального закона «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения». Так же, сослался на необходимость уточнения границ земельного участка с вышеуказанным кадастровым номером. Земельные участки с кадастровыми номерами 73:19:051801:64 и 73:19:051801:66 испрашиваются в пользование другими лицами, что влечет невозможность из предоставления обществу «НИКА» без проведения торгов, устанавливается рыночная стоимость земельных участков для организации аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков с кадастровыми номерами 73:19:051801:66 и 73:19:051801:68. Дополнительно сослался на нахождение в границах участка с кадастровым номером 73:19:051801:64 водного объекта, вблизи п.Красноармейский неустановленных объектов недвижимости. В отношении

невозможности предоставления земельного участка с кадастровым номером 73:19:051801:64 дополнительно сослался на расположение на указанном земельном участке скотомогильника.

Из материалов дела следует, что истец обратился к ответчику с заявлением о предоставлении земельных участков в аренду сроком на 4 года и 11 месяцев для осуществления деятельности в области сельского хозяйства (том 1 л.д.21).

Ответчик письмом от 15.09.2020 №16-РХ-04/5803 отказал в предоставлении в аренду без торгов испрашиваемых земельных участков (том 1 л.д.22).

Из общедоступных сведений размещенных в ЕГРЮЛ на сайте ФНС России следует, что в качестве основного вида деятельности истца указан ОКВЭД 01.11 выращивание зерновых (кроме риса) зернобобовых культур и семян масличных культур. Дополнительными видами деятельности являются выращивание семян масличных культур, выращивание картофеля, выращивание сахарной свеклы, разведение лошадей и прочих животных семейства лошадиных отряда непарнокопытных, деятельность домашних хозяйств с наемными работниками.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

По общему правилу, закрепленному в пункте 1 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов определены положениями статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

Из подпункта 12 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ следует, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ).

В случае поступления заявления гражданина или крестьянского (фермерского) хозяйства о предоставлении земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности уполномоченный орган в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления заявления, обеспечивает опубликование извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка и размещает извещение на официальном сайте, а также на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (подпункт 1 пункта 1 статьи 39.18 ЗК РФ).

Граждане, крестьянские (фермерские) хозяйства, которые заинтересованы в приобретении прав на испрашиваемый земельный участок, могут подавать заявления о намерении участвовать в аукционе (пункт 4 статьи 39.18 ЗК РФ).

Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган осуществляет подготовку проекта договора аренды

земельного участка в трех экземплярах, их подписание и направление заявителю (подпункт 1 пункта 5 статьи 39.18 ЗК РФ).

В случае, если в орган исполнительной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, поступило несколько заявлений о предоставлении такого земельного участка в аренду, соответствующий земельный участок предоставляется в порядке, установленном статьей 39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федеральным законом от 03.07.2016 № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации» статья 10 дополнена пунктом 8 Закона № 101-ФЗ, который закрепляет, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду на срок до пяти лет крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, участвующим в программах государственной поддержки в сфере развития сельского хозяйства, для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности без проведения торгов.

Определяя правовые позиции применения законодательства при разрешении судами дел, связанных с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления сельскохозяйственного производства, Верховный Суд Российской Федерации в обзоре судебной практики по делам, связанным с предоставлением земельных участков сельскохозяйственным организациям и крестьянским (фермерским) хозяйствам для ведения сельскохозяйственного производства, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2020 указал, что исходя из приведенных выше положений закона предоставление земельного участка без проведения торгов допускается только в отсутствие заявлений от других заинтересованных лиц. В целях выявления таких лиц статьей 39.18 ЗК РФ предусмотрено опубликование извещения о предоставлении земельного участка для соответствующих целей. Если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных лиц о намерении участвовать в аукционе не поступили, уполномоченный орган вправе предоставить земельный участок в аренду без торгов.

Из представленных ответчиком копий заявлений иных лиц о предоставлении земельных участков в аренду и ответов МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области на них следует, что на момент отказа истцу в предоставлении спорных земельных участков в аренду иных заявлений соответствующей форме, установленной статьей 39.17 Земельного кодекса РФ о предоставлении указанных земельных участков в аренду, не имелось.

Отказы в предоставлении земельных участков были направлены заявителям до обращения истца о предоставлении ему земельных участков в аренду. Доказательств наличия оснований для отказа в предоставлении земельного участка истцу по причине наличия в указанный период иных обращений в целях заключения договора аренды спорных участков, ответчиком не представлено.

Исследуя наличие обстоятельств, указанных в оспариваемом отказе от 15.09.2020г. суд также установил следующее.

Из договора аренды №ЗУ-2015/471-р заключенного между Территориальным управлением федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области и Организацией научного обслуживания "Опытная станция по картофелю «Ульяновская» Государственного научного учреждения Ульяновского научно-исследовательского института сельского хозяйства Российской академии сельскохозяйственных наук (ОНО ОС по картофелю «Ульяновская» ГНУ УНИИСХ РАСХН) следует, что земельные участки с кадастровыми номерами 73:19:051801:64, 73:19:051801:66, 73:19:051801:68, 73:19:051801:37 были переданы последнему в аренду (т.1

л.д.48-59). Письмом от 14.06.2019г. истец уведомил конкурсного управляющего ОНО ОС по картофелю «Ульяновская» ГНУ УНИИСХ РАСХН о расторжении договоров аренды, 05.07.2019г. был подписан акт приема-передачи (возврата) земельных участков истцу (т.1 л.д.60-61).

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 16.02.2021г. принятым по делу А72-12412/2012 конкурсное производство в отношении Организации научного обслуживания "Опытная станция по картофелю «Ульяновская» Государственного научного учреждения Ульяновского научно-исследовательского института сельского хозяйства Российской академии сельскохозяйственных наук завершено.

Как следует из общедоступных сведений, размещенных на сайте ФНС России, ОНО ОС по картофелю «Ульяновская» ГНУ УНИИСХ РАСХН исключено из ЕГРЮЛ.

Из представленного истцом акта экспертизы №022308 от 04.08.2021г. составленного экспертом Андреевой Е.В. (том 2 л.д.17-33) следует, что на земельном участке с кадастровым номером 73:19:051801:64 элементы обозначающие территорию скотомогильника, отсутствуют. Границы санитарно-защитной зоны скотомогильника на карте градостроительного зонирования, входящей в состав правил землепользования и застройки муниципального образования «Зеленорощинское сельское поселение Ульяновского района Ульяновской области, утвержденных Приказом агентства архитектуры и градостроительства Ульяновской области, утвержденных Приказом агентства архитектуры и градостроительства Ульяновской области от 04.04.2018г. №9-од, не отражены.

На публичной кадастровой карте, сведения о наличии санитарно-защитной зоны скотомогильника расположенного в границах исследуемого земельного участка, отсутствуют.

Согласно письму Управления Россельхознадзора по Чувашской Республике и Ульяновской области от 16.07.2021г. №02-30-УЛ/1266 в границах земельного участка с кадастровым номером 73:19: 051801:64 скотомогильники, биотермические ямы и места захоронения трупов животных, а также санитарно-защитные зоны на расстоянии 1000 метров в каждую сторону от объекта, не зарегистрированы.

Водные объекты, расположенные в границах земельного участка с кадастровым номером 73:19:051801:64 в государственный водный реестр не внесены. Земельные участки под указанными объектами с категорией земель - земли водного фонда не сформированы.

Согласно данным Публичной кадастровой карты, размещенной на официальном сайте Росреестра - сведения о местоположении границ береговых линий, водоохранных зон, прибрежных защитных полос пруда и ручья, расположенных в границах земельного участка 73:19:051801:64, в ЕГРН не внесены.

На местности границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос специальными информационными знаками не обозначены.

На карте градостроительного зонирования, входящей в состав Правил землепользования и застройки муниципального образования "Зеленорощинское сельское поселение" Ульяновского района Ульяновской области, утвержденных Приказом агентства архитектуры и градостроительства Ульяновской области от 04.04.2018 № 9-од, границы водоохранных зон пруда и ручья так же не отражены.

Согласно данным Публичной кадастровой карты земельный участок для размещения автомобильной дороги или для установления полосы отвода автомобильной дороги с категорией земель - земли промышленности и иного специального назначения не сформирован. Сведения о сооружении «автомобильная дорога», расположенном в границах земельного участка с кадастровым номером 73:19:051801:66, в ЕГРН так же отсутствуют.

При этом, для прохода или проезда через земельный участок третьих лиц, может быть установлен публичный сервитут.

Земельный участок с кадастровым номером 73:19:051801:37 (единое землепользование) - это составной земельный участок, состоящий из 3-х обособленных участков с кадастровыми номерами 73:19:051801:34, 73:19:051801:35, 73:19:051801:36, границы которых внесены в ЕГРН.

Земельный участок 73:19:051801:37 (ЕЗП) имеет установленные границы. Ранее предоставленная выписка из ЕГРН содержала устаревшую некорректную информацию.

Как следует из ответа Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области №5159 от 14.09.2021 в сведениях о едином землепользовании с кадастровым номером 73:19:051801:37 выявлена и исправлена техническая ошибка в виде площади: вид площади «декларированная» исправлен на вид «уточнённая», т.к. границы входящих в его состав участков установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства в связи с наличием данной технической ошибки в реквизите «особые отметки» выписки из ЕГРН выходила запись «граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства».

Согласно представленной истцом выписке из ЕГРН в отношении земельного участка с кадастровым номером 73:19:051801:37 на дату 16.09.2021г. сведения о неустановленных границах земельного участка удалены из реестра.

Таким образом, факты, изложенные в оспариваемом истцом отказе не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства.

Заявление по форме и содержанию соответствовало требованиям, изложенным в статье 39.17 Земельного кодекса РФ, в связи с чем суд приходит к выводу о неправомерности отказа в предоставлении истцу земельного участка.

В качестве способа защиты нарушенного права истца обязывает Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области предоставить обществу «НИКА» спорные земельные участки сроком на 4 года и 11 месяцев путем направления проектов договоров аренды в отношении спорных земельных участков.

руководствуясь статьями 110, 112, 167 – 169, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан,

### **Р Е Ш И Л :**

Иск удовлетворить.

Признать незаконным отказ Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области от 15.09.2020 г. № 16-РХ-04/5803 в предоставлении земельных участков в аренду.

Обязать Межрегиональное территориальное управление федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области, г.Казань (ОГРН 1091690054763, ИНН 1655183653) предоставить в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Ника», Ульяновская обл. с.Старые Алгаши, (ОГРН 1177325019596, ИНН 7325157053) сроком на 4 (четыре) года и 11 (одиннадцать) месяцев

- земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 10 504 477, кадастровый номер 73:19:051801:64;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 4 642 698, кадастровый номер 73:19:051801:66;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 73:19:051801, площадью 344 910, кадастровый номер 73:19:051801:68;

- земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Ульяновский район, п. Красноармейский, площадью 4 299 701, кадастровый номер 73:19:051801:37, направив проекты договоров аренды для подписания Обществу с ограниченной ответственностью «Ника», Ульяновская обл. с.Старые Алгаши, (ОГРН 1177325019596, ИНН 7325157053) в течении 10 дней с момента вступления решения в законную силу.

Взыскать с Межрегионального территориального управления федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Татарстан и Ульяновской области г.Казань (ОГРН 1091690054763, ИНН 1655183653) в пользу Общества

с ограниченной ответственностью «Ника», Ульяновская обл. с.Старые Алгаши, (ОГРН 1177325019596, ИНН 7325157053) 12 000 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с момента изготовления в полном объеме, через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

М.А.Исхакова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 15.04.2021 7:40:29  
Кому выдана Исхакова Милена Анатольевна