**Информация о правоприменительной практике по результатам вступивших в 1 квартале 2019 года в законную силу решений судов, арбитражных судов о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов власти других регионов**

1) Решение Арбитражного суда Кировской области от 13.08.2018 по делу N А28-7994/2018, оставленное без изменения постановлением Второго арбитражного суда от 30 ноября 2018 г., о признании незаконным решения об отклонении заявления о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, в связи с несоответствием способа подачи заявления (подано посредством почтового отправления).

Глава крестьянского (фермерского) хозяйства (далее КФХ) направил в Администрацию Ленинского городского поселения Шабалинского района Кировской области заявление о намерении участвовать в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка.

Администрацией заявление главы КФХ отклонено в связи с несоответствием способа подачи заявления (подано посредством почтового отправления) способу подачи документов, указанному в извещении о предоставлении земельного участка.

Не согласившись с названным решением, заявитель обратился в арбитражный суд с требованием о признании его незаконным.

Решением Арбитражного суда Кировской области заявление главы КФХ удовлетворено, решение Администрации признано незаконным.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрация обратилась во Второй арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Кировской области, указав на то, что не имеет возможности повторно рассмотреть и направить письменный ответ на заявление главы КФХ в связи с тем, что земельный участок предоставлен в аренду другому лицу на основании договора аренды.

Рассмотрев апелляционную жалобу Администрации суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, жалобу – без удовлетворения.

При этом суд указал, что из положений п. 2 ст. 39.18 ЗК РФ следует, что способы подачи заявлений должны быть разнообразны и позволять обеспечить возможность потенциальных заявителей оперативно заявить о своем волеизъявлении на участие в аукционе. Тогда как определение способа подачи заявления о желании участвовать в аукционе посредством только личного участия ограничивает возможность участия в аукционе заинтересованных лиц, проживающих за пределами соответствующего района, а также субъекта Российской Федерации.

Кроме того, суд посчитал, что заявленный главой КФХ способ восстановления нарушенных прав, об обязании Администрации повторно рассмотреть и направить письменный ответ на заявление в десятидневный срок, не может быть применен, поскольку процедура рассмотрения заявлений о намерении участвовать в аукционе завершена, что исключает возможность восстановления права, существовавшего в прошедший временной промежуток.

2) Решение Арбитражного суда Саратовской области от 20 сентября 2018 года по делу N А57-5698/2018, оставленное без изменения постановлением двенадцатого Арбитражного суда от 22.11.2018, о признании недействительным постановления Администрации МО "Город Саратов" "Об отказе ООО "Реклама" в предоставлении в аренду земельных участков.

Материалами установлено, что ООО «Реклама» на праве собственности принадлежат нежилые здания. В целях оформления прав на земельные участки, на которых расположены указанные объекты недвижимости, заявитель согласовал с администрацией схему расположения земельных участков и поставил их на кадастровый учет.

После чего, ООО «Реклама» обратилось в администрацию с заявлениями о предоставлении указанных земельных участков в аренду сроком на 49 лет, в порядке статей 39.6, 39.17, 39.20 Земельного кодекса РФ.

Постановлениями администрации обществу было отказано в предоставлении испрашиваемых участков в аренду.

Основанием для отказа явился пункт 14 статьи 39.16 ЗК РФ - фактический вид использования земельного участка не соответствует целям, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

Не согласившись с отказами, заявитель обратился в суд.

Проверив доводы сторон суд указал, что Администрация, делая вывод о несоответствии фактического использования земельных участков, ссылается на акты осмотра, составленные главным специалистом отдела муниципального земельного контроля, согласно которым в ходе визуального осмотра земельных участков выявлено, что фактический вид использования земельного участка не соответствует целям, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка.

Вместе с тем, фактическое использование является категорией, имеющей правовое значение при определении правовой судьбы объекта, принадлежность данной характеристики спорному объекту, может быть признано юридическим фактом, только в случае его установления в силу соответствующих правовых норм.

Постановлением правительства Саратовской области от 14.12.2015 N 620-П утверждено Положение о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, согласно которому правовым следствием установления вида фактического использования объекта недвижимости, является внесение соответствующих сведений в ЕГРН.

Указанным положением установлено, что комитет по управлению имуществом Саратовской области является уполномоченным органом исполнительной власти Саратовской области по определению вида фактического использования объектов недвижимости.

Администрацией при установлении фактического использования объектов недвижимости, принадлежащих заявителю не представлено доказательств, что указанное здание используется и в том числе не по назначению, вывод о несоответствии разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка основан на предположениях.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях от 01.03.2011 N 13535/10, от 03.04.2012 N 12955/11 разъяснил, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов государственных органов либо органов местного самоуправления об отказе в предоставлении земельных участков в порядке, предусмотренном статьей 36 ЗК РФ, арбитражным судам необходимо исследовать вопрос о том, является ли площадь испрашиваемого заявителем земельного участка объективно необходимой для целей нормальной эксплуатации (использования) по назначению расположенного на нем объекта недвижимости (здания, строения, сооружения). При этом отмечено, что площадь необходимого в таком случае земельного участка определяется с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

Как следует из материалов дела, заявителем представлено заключение специалиста, согласно которому площадь испрашиваемых земельных участков является необходимой и достаточной для обслуживания и использования расположенных на них зданий, принадлежащих заявителю.

Таким образом, требования заявителя обоснованно удовлетворены.

Рассмотренные в настоящем докладе судебные акты подтверждают необходимость принятия муниципальными органами решений в соответствии с нормами закона, причем в их совокупности и взаимосвязи, а также в рамках предоставленных полномочий.