



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва  
06 марта 2017 года

Дело №А41-87382/16

Резолютивная часть решения объявлена 28 февраля 2017 года  
Полный текст решения изготовлен 06 марта 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Р.Ш. Бирюкова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Самороковской Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению **Открытого акционерного общества «Щелковское Рудоуправление»** (ИНН 5050007427, ОГРН 1025006524586, дата регистрации: 13.05.1994, юридический адрес: 141100, Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Заречная, д. 105; доп. адрес: 127562, г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 27, оф. 307)

к **Администрации Щёлковского муниципального района** (ИНН 5050002154, ОГРН 1035010204745, дата регистрации: 17.12.1991, юридический адрес: 141100, Московская область, Щелковский район, г. Щелково, площадь Ленина, д. 2)

третье лицо: **Министерство имущественных отношений Московской области** (ОГРН 1025005245055, ИНН 7725131814, дата регистрации: 18.08.2000, юридический адрес: 143969, Московская область, г. Реутов, пр-т Юбилейный, д. 54; фактический адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1)

**о признании незаконным отказа в продлении срока договора аренды № 16-1039/09 от 19.11.2009 г.; об обязанности заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413 на новый срок**

при участии в заседании:

от заявителя: Бойко Е.О. представитель по доверенности № б/н от 08.07.2016, паспорт РФ; Осорина М.М. представитель по доверенности № б/н от 08.07.2016, паспорт РФ.

от заинтересованного лица: Мясова С.А. представитель по доверенности № 1.1-32/95 от 27.12.2016, удостоверение № 43.

от третьего лица: представитель не явился, извещен надлежащим образом.

**УСТАНОВИЛ:**

Открытое акционерное общество «Щелковское Рудоуправление» (далее – ОАО «Щелковское Рудоуправление», общество, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Администрации Щёлковского муниципального района (далее – Администрация, заинтересованное лицо), в котором просит суд:

- признать незаконным отказ Администрации Щелковского муниципального района Московской области в заключении нового договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413, в связи с истечением

срока действия Договора аренды земельного участка от 19.11.2009 года № 16-1039/09, оформленный письмом от 07.12.2016 года № М503-3592497688-3873090;

- обязать Администрацию Щелковского муниципального района Московской области подготовить и направить в адрес Открытого акционерного общества «Щелковское Рудоуправление» проект нового договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413, местоположение Московская область, г. Щелково, Восточная промзона.

В деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, участвует Министерство имущественных отношений Московской области.

Дело рассматривалось в соответствии с ч.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя Министерства имущественных отношений Московской области, извещенного о месте и времени рассмотрения заявления надлежащим образом.

В судебном заседании представитель заявителя заявленные требования поддержала в полном объеме.

Представитель заинтересованного лица требования не признал, просил в удовлетворении требований отказать.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статьей 12 ГК РФ. Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса.

В силу ст. 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.

По смыслу части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 АПК РФ для признания ненормативного акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными необходимо наличие в совокупности двух условий: несоответствие ненормативного правового акта, решений, действий (бездействия) закону и нарушение актом, решениями, действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия

(бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно совместному постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ и Пленума Верховного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8, основанием для признания ненормативного правового акта недействительным, решений, действий (бездействия) незаконными является одновременно несоответствие оспариваемого акта, решения, действия (бездействия) закону или иному нормативному акту и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что 19 ноября 2009 года между Администрацией Щёлковского муниципального района Московской области (далее – Арендодатель) и Открытым акционерным обществом «Щёлковское Рудоуправление» (далее – Арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 16-1039/09 (далее – договор № 16-1039/09 от 19.11.2009 г.).

Согласно п. 1.1 договора № 16-1039/09 от 19.11.2009 г., Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, находящийся в государственной собственности, общей площадью 109529.00 кв.м., категория земель: «земли населённых пунктов», с кадастровым номером 50:14:050306:413, в границах указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему договору (Приложение № 1) и являющимся его неотъемлемой частью.

Участок расположен по адресу: Московская область, г. Щёлково, Восточная промзона, разрешенное использование: размещения добычи отходов горнодобывающих и связанных с ним перерабатывающих производств и использование их для производства минерального порошка для асфальтобетонных смесей с последующей рекультивацией нарушенных земель, согласно прилагаемому кадастровому паспорту земельного участка.

Срок аренды участка устанавливается на 7 (семь) лет с 19 ноября 2009 года по 19 ноября 2016 года (п. 2.1 договора № 16-1039/09 от 19.11.2009 г.).

На земельном участке с кадастровым номером 50:14:050306:413 расположен объект недвижимого имущества: нежилое здание производственного назначения: насосная станция водоотлива, площадью 77, 4 кв.м., инв. № 3503/15, литер А22, расположенный по адресу: московская область, г. Щелково, ул. Заречная, д. 105, находящийся в собственности ОАО «Щелковское Рудоуправление» с 31.10.2000 г., что подтверждается выпиской из ЕГРП от 20.06.2016 г. № 50-0-1-43/4003/2016-581.

14.07.2016 г. Администрация Щёлковского муниципального района направила в адрес ОАО «Щелковское Рудоуправление» уведомление № 22И-3/14.2-614 о прекращении действия договора аренды земельного участка от 19.11.2009 г. № 16-1039/09 с 19.11.2016 года и о возврате арендованного земельного участка.

16.09.2016 г. ОАО «Щелковское Рудоуправление» обратилось в Администрацию Щёлковского муниципального района с заявлением №М503-3592497688-3873090 о продлении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413.

Письмом №М503-3592497688-3873090 от 07.12.2016 г. Администрация Щёлковского муниципального района отказала ОАО «Щелковское Рудоуправление» в заключение нового договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413 в связи с информацией Министерства экологии и природопользования Московской области об уголовном деле по факту ведения незаконного предпринимательства.

Посчитав, что отказ Администрации Щёлковского муниципального района от 07.12.2016 г. №М503-3592497688-3873090, нарушают права и законные интересы ОАО

«Щелковское Рудоуправление», последнее обратилось в суд с настоящими требованиями.

На основании, ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ, п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137 "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" с 01.03.2015 случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, предусмотрены пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, при этом, условия реализации такого права - пунктом 4 данной статьи.

При отсутствии в совокупности условий, перечисленных в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 ЗК РФ, арендатор земельного участка не имеет права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем, земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ 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 пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 ЗК РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

На основании пункта 4 статьи 39.6 ЗК РФ гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 статьи 39.6 ЗК РФ 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 ЗК РФ, 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 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

При отсутствии в совокупности вышеперечисленных условий арендатор земельного участка лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем, земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме аукциона (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

В силу подпункта 4 пункта 4 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ гражданином или юридическим лицом, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии условия, что на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В соответствии с подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ установлены случаи заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в частности, договор аренды может быть заключен без проведения торгов в следующих случаях предоставления в аренду:

- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 настоящего Кодекса, на праве оперативного управления;

- земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недр, недропользователю.

Как следует из материалов дела, на земельном участке располагается объект недвижимого имущества, принадлежащий обществу на праве собственности обществу – нежилое здание производственного назначения: насосная станция водоотлива, инв. № 3503/15, литер А22, о чем в ЕГРП внесена регистрационная запись за номером 50-01.14-17.2000-524.9 от 31.10.2000 года.

Следовательно, общество имеет право на заключение на новый срок договора аренды земельного участка без проведения торгов, необходимого для использования объекта недвижимости, принадлежащего обществу на праве собственности.

По настоящему делу спор возник в отношении земельного участка, необходимого для добычи отходов горнодобывающих и связанных с ним перерабатывающих производств и использование их для производства минерального порошка для асфальтобетонных смесей.

Отношения, возникающие с использованием недр, регулируются Законом РФ от 21.02.1992 N 2395-1 "О недрах" (далее - Закон о недрах).

Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью. Вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации (статья 1.2 Закона о недрах).

Статьей 7 Закона о недрах предусмотрено, что пользователь недр, получивший горный отвод, имеет исключительное право осуществлять в его границах пользование недрами в соответствии с предоставленной лицензией. Любая деятельность, связанная с использованием недр в границах горного отвода, может осуществляться только с согласия пользователя недр, которому он предоставлен.

Согласно статье 11 Закона о недрах лицензия на пользование недрами является документом, удостоверяющим право ее владельца на пользование участком недр в определенных границах в соответствии с указанной в ней целью в течение установленного срока при соблюдении владельцем заранее оговоренных условий.

В соответствии со статьей 25.1 Закона о недрах земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недр, предоставляются пользователям недр в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством и Законом о недрах.

Согласно абзацу второму статьи 25.1 Закона о недрах, пункту 2.2. статьи 30 (в редакции, действующей до 01.03.2015) Земельного кодекса РФ земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недр, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются пользователям недр в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Абзацем третьим статьи 25.1 Закона о недрах предусмотрено, что земельный участок, необходимый для ведения работ, связанных с использованием недр, из

земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется пользователю недр после получения лицензии на пользование недрами и оформления геологического отвода и (или) горного отвода.

Согласно пункту 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ (в ныне действующей редакции) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов, в том числе в случае предоставления земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, недропользователю (подпункт 20).

В судебном заседании истец пояснил, что общество осуществляло деятельность по добыче доломита в период с 1977 по январь 2002 года. С января 2002 года общество прекратило деятельность по добыче доломита в связи с окончанием выработки отведенных запасов доломита. В настоящее время основной деятельностью общества является производство минерального порошка (доломитной муки), вырабатываемого из собственного сырья (отходов дробления доломита), заскладированных ранее в шламохранилищах на территории рудоуправления. Минеральный порошок применяется в основном как наполнитель в производстве асфальта. В 1999 году общество передало принадлежащее ему шламохранилище № 2 (участок) для использования в качестве водоема под технический водозабор. Были произведены работы по рекультивации участка. Но из-за недостаточной глубины участок не мог использоваться как водозабор и превратился в заболоченный карьер. Общество обратилось в администрацию с просьбой о передаче ему данного участка в аренду. Был заключен договора аренды, с разрешенным использованием участка: для добычи доломитов.

Указанные выше обстоятельства установлены Решением Арбитражного суда Московской области от 30 октября 2012 года по делу № А41-28320/12 вступившим в законную силу.

Более того, решением Арбитражного суда Московской области от 30 октября 2012 года по делу № А41-28320/12 признано право собственности ОАО «Щелковское рудоуправление» на отходы доломитов объемом 1 млн. 37 тыс. тонн, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50:14:050306:413.

В настоящее время, что не отрицалось сторонами, указанный объем отходов доломитов располагается на спорном земельном участке.

Таким образом, будучи недропользователем, ОАО «Щелковское Рудоуправление» в силу пп. 20 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) имеет право на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, необходимого для проведения работ, связанных с использованием недрами, без проведения торгов.

При этом изначально земельный участок с кадастровым номером 50:14:050306:413 предоставлен в аренду ОАО «Щелковское Рудоуправление» для добычи доломитов без проведения торгов на основании ст. 22, 28, 30, 32 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции по состоянию на 2009 год) по договору аренды от 19.11.2009 г. № 16-1039/09.

В материалы дела представлено постановление Администрации Щёлковского муниципального района от 12.10.2009 № 3017 о предоставлении в аренду Открытому акционерному обществу «Щелковское Рудоуправление» земельного участка в г. Щёлково, Восточная промзона».

Договор аренды земельного участка от 19.11.2009 г. № 16-1039/09 заключен на основании постановления Щёлковского муниципального района от 12.10.2009 № 3017. Процедура предоставления земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413 в аренду без проведения торгов не оспорена, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Материалами дела также подтверждается, что заявление о возобновлении арендных отношений по пользованию земельным участком с кадастровым номером 50:14:050306:413 на новый срок подано ОАО «Щелковское Рудоуправление» до истечения срока действия первоначального договора аренды участка от 19.11.2009 г. № 16-1039/09, и данный договор не оспаривался сторонами, досрочно расторгнут не был. Возражений против возобновления договора аренды на новый срок Администрацией Щёлковского муниципального района не заявлено, претензий по исполнению обществом арендных обязательств не предъявлено.

Следовательно, по смыслу указанных норм земельного и гражданского законодательства ОАО «Щелковское Рудоуправление» имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413 без проведения торгов на новый срок.

При этом принимая настоящее решение, суд руководствуется также тем, что в соответствии с условиями Договора аренды, земельный участок предоставлялся обществу для производства минерального порошка для асфальтобетонных смесей с последующей рекультивацией нарушенных земель.

В соответствии с пунктом 5 статьи 13 Земельного кодекса РФ, лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

Как следует из материалов дела, после вывоза отходов доломитов объемом 1 млн. 37 тыс. тонн, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 50:14:050306:413 и принадлежащих обществу, общество будет обязано по условиям договора аренды и действующего законодательства провести рекультивацию земель, что не возможно сделать без действующего Договора аренды земельного участка и нахождения земельного участка во временном владении и пользовании общества.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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

#### **РЕШИЛ:**

Заявленные требования удовлетворить.

Признать незаконным отказ Администрации Щелковского муниципального района Московской области в заключении нового договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413, в связи с истечением срока действия Договора аренды земельного участка от 19.11.2009 года № 16-1039/09, оформленный письмом от 07.12.2016 года № М503-3592497688-3873090.

Обязать Администрацию Щелковского муниципального района Московской области подготовить и направить в адрес Открытого акционерного общества «Щелковское Рудоуправление» проект нового договора аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:050306:413, местоположение Московская область, г. Щелково, Восточная промзона.

Взыскать с Администрации Щелковского муниципального района Московской области в пользу Открытого акционерного общества «Щелковское Рудоуправление» сумму уплаченной государственной пошлины в размере 3000 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

**Судья**

**Р.Ш.Бирюков**