



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

05 июня 2014 года

Дело №А41-10767/14

Резолютивная часть объявлена 03 июня 2014 года

Полный текст решения изготовлен 05 июня 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.В.Севостьянова,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Гоовой Д.А.,
рассмотрел в судебном заседании дело по иску
Министерства имущественных отношений Московской области (ИНН 7725131814, ОГРН 1025005245055, дата государственной регистрации: 25.12.2002 г., адрес: 143969, Московская обл., г. Реутов, Юбилейный пр-кт, д.54)
к **Закрытому акционерному обществу «Шарапово»** (ИНН 5032002264, ОГРН 1035006471378, дата государственной регистрации: 18.03.2003 г., адрес: 143039, Московская обл., Одинцовский р-н, с. Шарапово)
третьи лица: **Территориальное управление Росимущества в Московской области, Управление Росреестра по Московской области, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области, Правительство Московской области, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области,**
о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка,
при участии в судебном заседании:
согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Министерство имущественных отношений Московской области (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Закрытому акционерному обществу «Шарапово» (далее - ЗАО "Шарапово", ответчик) с требованием обязать ЗАО "Шарапово" заключить договор купли-продажи земельного участка площадью 30 000 кв.м с кадастровым номером 50:20:0090212:43, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Никольское с/п, в районе д. Бушарино, по цене, указанной в предложении от 15.07.2013 г. № 119 – 1 500 000 руб. 00 коп.

В рамках настоящего дела к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Территориальное управление Росимущества в Московской области, Управление Росреестра по Московской области, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области,

Правительство Московской области, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области.

Дело рассмотрено в соответствии с ч.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя третьих лиц Территориальное управление Росимущества в Московской области, Управление Росреестра по Московской области, Администрация Одинцовского муниципального района Московской области, Министерство сельского хозяйства и продовольствия Московской области, извещенных о месте и времени проведения судебного разбирательства надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования в полном объеме, изложил позицию суду.

Представитель ответчика по требованиям возражал по доводам, изложенным в письменном отзыве.

В материалы дела также представлены письменные пояснения Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области и письменный отзыв на исковое заявление от Правительства Московской области, в которых поддерживается позиция истца.

Исследовав в полном объеме все представленные в материалы дела письменные доказательства, выслушав доводы истца, ответчика и третьих лиц, арбитражный суд установил следующее.

Как указывается истцом и подтверждается материалами дела, ЗАО «Шарапово» направило в Правительство Московской области извещение от 15.07.2013 № 119 о намерении продать земельный участок с кадастровым номером 50:20:0090212:43 площадью 30 000 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Никольское с/п, в районе д. Бушарино, по цене 1 500 000 руб. 00 коп.

Данное извещение было получено Правительством Московской области 16.07.2013 и направлено в Министерство имущественных отношений Московской области 18.07.2013.

На заседании Градостроительного совета Московской области от 30.07.2013 было принято решение о приобретении указанного земельного участка у ЗАО «Шарапово».

О принятом решении Министерство имущественных отношений Московской области уведомлением от 31.07.2013 года известило ЗАО «Шарапово» о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером 50:20:0090212:43, которое было получено ответчиком 06.09.2013, что подтверждается уведомлением о вручении почтового отправления.

09.09.2013 ЗАО «Шарапово» направило в Министерство имущественных отношений Московской области письмо, в котором сообщило о принятом решении отказаться от продажи земельного участка с кадастровым номером 50:20:0090212:43.

Между тем, на основании Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Закона Московской области от 12.06.2004 г. № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», решения Градостроительного совета Московской области от 30.07.2013 Правительством Московской области было принято постановление от 09.09.2013 № 4704/36 «О приобретении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0090212:43 площадью 30 000 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенного в Московской области в собственность Московской области в порядке реализации преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения».

Письмом от 23.09.2013 № ИС-14843 Министерство имущественных отношений Московской области известило ЗАО «Шарапово» о принятом Правительством Московской области решении и направило проект договора купли-продажи.

ЗАО «Шарапово» письмом от 27.09.2013 № 159 повторно уведило Министерство имущественных отношений Московской области о решении отказаться от продажи испрашиваемого земельного участка.

Полагая, что в нарушение норм Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Закона Московской области от 12.06.2004 г. № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области» и статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации ЗАО «Шарапово» необоснованно уклоняется от заключения обязательного для сторон договора, Министерство имущественных отношений Московской области обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Возражая по предъявляемым требованиям, ЗАО «Шарапово» указывает на необязательность для себя заключения договора купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения с Министерством имущественных отношений Московской области, ссылаясь на то, что к спорным отношениям не применяются положения о заключении договора купли-продажи недвижимости посредством оферты и акцепта.

Также ответчик указал, что у истца отсутствуют законные основания для возложения на ответчика обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка.

Изучив доводы сторон, оценив все письменные доказательства, представленные в материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 8 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" при продаже земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов.

Продавец земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления о намерении продать земельный участок с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней.

Извещение вручается под расписку или направляется заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае, если субъект Российской Федерации или в соответствии с законом субъекта Российской Федерации муниципальное образование откажется от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены.

Согласно ст. 10 Закона Московской области от 12.06.2004 г. № 75/2004-ОЗ Правительство Московской области либо уполномоченный орган обязаны в течение тридцати дней со дня получения Правительством Московской области извещения принять решение и уведомить продавца о приобретении в собственность Московской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

В силу пп. 7 п. 13.1 и п. 13.32 Положения о Министерстве имущественных отношений Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 29.10.2007 г. № 842/27, Правительство Московской области возложило на Министерство полномочия по подготовке предложений Правительству Московской области о приобретении в собственность Московской области земельных

участков из земель сельскохозяйственного назначения в порядке реализации преимущественного права покупки в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Московской области, а также по осуществлению действий, необходимых для реализации решений о приобретении в собственность Московской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в порядке реализации преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Подпунктом 7.4 Положения о Градостроительном совете Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 18.03.2013 г. № 180/9, предусмотрено, что рассмотрение вопросов приобретения земельных участков в собственность Московской области в порядке реализации Московской областью преимущественного права покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения возложено Правительством Московской области на Градостроительный совет Московской области.

Как следует из материалов дела и установлено судом, извещение ЗАО «Шарапово» от 15.07.2013 № 119 о продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:20:0090212:43 было получено Правительством Московской области 16.07.2013 и передано на рассмотрение и подготовку предложений в Министерство имущественных отношений Московской области, о чем свидетельствует отметка о регистрации от 31.07.2013.

При этом в извещении ЗАО «Шарапово» от 15.07.2013 указано, что о намерении приобрести земельный участок по указанной цене необходимо уведомить в течение тридцати дней со дня получения данного извещения.

Из материалов дела также усматривается, что данное извещение было предметом рассмотрения Градостроительного совета Московской области на заседании 30.07.2013, по результатам которого принято решение о приобретении такого земельного участка.

В течение установленного срока Министерство имущественных отношений сообщило продавцу о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером 50:20:0090212:43, направив в адрес ЗАО «Шарапово» уведомление от 31.07.2013. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Таким образом, Министерством имущественных отношений Московской области в рамках своих полномочий было принято решение о намерении Московской области приобрести земельные участки, подготовлены предложения Правительству Московской области о намерении Московской области приобрести земельные участки.

Из представленного в материалы дела постановления Правительством Московской области было принято постановление от 09.09.2013 № 704/36 следует, что на основании Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", Закона Московской области от 12.06.2004 г. № 75/2004-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», решения Градостроительного совета Московской области от 30.07.2013 Правительство Московской области приняло решение о приобретении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0090212:43 площадью 30 000 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Никольское с/п, в районе д. Бушарино, по цене – 1 500 000 руб. 00 коп., о чем ответчик был извещен надлежащим образом Министерством имущественных отношений Московской области.

Таким образом, суд приходит к выводу, что решение о реализации Московской областью преимущественного права выкупа земельного участка сельскохозяйственного назначения принималось уполномоченными органами Московской области с соблюдением порядка и положений действующего земельного и административного законодательства.

Суд также учитывает следующее.

Согласно пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Из статей 432 и 433 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (статья 432 ГК РФ).

При этом договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (статья 433 ГК РФ).

Кроме того, в силу статьи 436 Гражданского кодекса Российской Федерации полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

В соответствии со статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор (пункт 4 статьи 445 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 10 Закона Московской области от 12.06.2004 № 75/2004-ОЗ уполномоченный орган и продавец обязаны заключить договор купли-продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в течение шестидесяти дней со дня принятия решения о приобретении в собственность Московской области земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения.

Следовательно, обязательность заключения договора прямо предусмотрена действующим законодательством.

Как следует из содержания извещения ЗАО «Шарапово» от 15.07.2013 о продаже земельного участка сельскохозяйственного назначения, Правительству Московской области предложено уведомить продавца о намерении приобрести земельный участок по указанной цене в течение тридцати дней со дня получения данного извещения. При этом из данного извещения не усматривается право продавца на отзыв такого извещения.

Согласно представленным суду доказательствам, Правительство Московской области в лице Министерства имущественных отношений в установленный срок известило ЗАО «Шарапово» о намерении приобрести земельный участок с кадастровым номером 50:20:0090212:43, направив письмо от 31.07.2013 № ИС-12422.

При данных обстоятельствах, суд считает, что предложение о продаже земельного участка не содержало ссылки на возможность отзыва оферты, извещение ЗАО «Шарапово» рассмотрено в пределах указанного срока, положительный ответ – акцепт, направлен в установленном порядке.

Кроме того, после принятия Правительством Московской области соответствующего постановления, завершающего процедуру принятия решения о реализации Московской областью преимущественного права выкупа земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения уполномоченный орган в лице Министерства имущественных отношений Московской области уведомил продавца о принятии Правительством Московской области соответствующего постановления с приложением проекта договора купли-продажи земельных участков, что является единственно возможной

офертой в рамках процедуры реализации Московской областью преимущественного права выкупа.

При этом из материалов дела усматривается, что протокола разногласий в отношении проекта договора купли-продажи земельного участка, в том числе по цене, ответчиком в установленном законом порядке истцу представлено не было. Доказательств обратного суду не представлено.

Вместе с тем, письмом от 09.09.2013 ЗАО «Шарапово» сообщило Министерству имущественных отношений Московской области об отказе от продажи земельного участка с кадастровым номером 50:20:0090212:43.

При этом ответчиком в материалы дела не представлено доказательств, обосновывающих отказ от заключения договора купли-продажи земельного участка с Министерством имущественных отношений Московской области либо заключения такого договора с третьим лицом.

Учитывая изложенное, поскольку материалами дела подтверждается безотзывность извещения о продаже земельных участков, соблюдение Правительством Московской области и Министерством имущественных отношений Московской области срок по рассмотрению и принятию решения о приобретении земельного участка сельскохозяйственного назначения, а также обязательность для сторон заключения соответствующего договора купли-продажи с момента направления предложения приобрести земельный участок и выражения намерения о таком приобретении, суд приходит к выводу, что ЗАО «Шарапово» необоснованно уклоняется от заключения договора купли-продажи земельного участка кадастровым номером 50:20:0090212:43 по цене 1 500 000 руб. 00 коп.

Таким образом, суд приходит к выводу, что исковые требования Министерства имущественных отношений Московской области подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины (ч. 3 ст. 110 АПК РФ).

Поскольку истец освобожден от уплаты госпошлины, то госпошлина в размере 4000 руб. подлежит взысканию с ответчика в федеральный бюджет.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Обязать Закрытого акционерного общества «Шарапово» заключить с Министерством имущественных отношений Московской области договор купли-продажи земельного участка площадью 30 000 кв.м с кадастровым номером 50:20:0090212:43, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, Никольское с/п, в районе д. Бушарино, по цене, указанной в предложении от 15.07.2013 г. № 119 – 1 500 000 руб. 00 коп.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Шарапово» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4 000 руб. 00 коп.

Решение может быть оспорено в установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

Н.В.Севостьянова