



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

16 марта 2019 года

Дело № А50-7830/2018

Резолютивная часть решения объявлена 14.02.2019

Решение в полном объеме изготовлено 16.03.2019

Арбитражный суд Пермского края в составе:

судьи Н.В. Гусельниковой

при ведении протокола судебного заседания

помощником судьи Д.О. Ануфриевым

рассмотрев дело по заявлению индивидуального предпринимателя Тарасенко Алексея Викторовича (ИНН: 590400111806, ОГРНИП: 304590401900081)

к Департаменту земельных отношений администрации города Перми (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, д. 15, ИНН: 5902293379, ОГРН: 1065902057594)

о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка

При участии

От заявителя Кардашина Е.А. – представитель по доверенности от 18.10.2018, паспорт, Ветошкин А.В. – представитель по доверенности от 17.04.2018, удостоверение, Радченко С.Г. – представитель по доверенности от 17.03.2018, удостоверение

У С Т А Н О В И Л:

индивидуальный предприниматель Тарасенко Алексей Викторович (далее ИП Тарасенко А.В., заявитель) обратился в суд в порядке главы 24 АПК РФ к Департаменту земельных отношений администрации города Перми (далее Департамент, орган, осуществляющий публичные полномочия) о признании решения Департамента от 02.02.2018 № 21-01-07-и-936 об

отказе в предоставлении земельного участка незаконным. В порядке восстановления нарушенного права просит обязать Департамент предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 площадью 18 842 кв.м., расположенного по адресу г. Пермь Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6"б".

Заявителем доводы заявления поддержаны.

Департамент возражал против удовлетворения заявления, полагая отказ законным. В отзыве указал, что разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, а именно: - под здания, что площадь объектов недвижимости в собственности Тарасенко А.В. (2347,2 кв.м) несоизмерима мала по сравнению с площадью испрашиваемого в собственность земельного участка (превышает площадь объектов в 8 раз).

Также, Департамент земельных отношений администрации города Перми ссылается на то, что на момент обращения заявителя в департамент о предоставлении в собственность без проведения торгов земельного участка с видом его разрешенного использования «для строительства здания магазина с автостоянкой легковых автомобилей», фактический вид разрешенного использования земельного участка не соответствовал виду разрешенного использования, указанному в заявлении Шилоносова Д.Е., в связи с чем заявление не соответствовало п.1 ст. 39.17. ЗК РФ и департамент правомерно отказал в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность, что заявителю необходимо сформировать земельный участок в границах, необходимых для эксплуатации выстроенных объектов.

Земельный участок площадью 18842 кв.м был предоставлен в аренду по договору без проведения торгов, для целей для строительства стоянки автомобилей по процедуре предварительного согласования размещения объекта, предусмотренной ст.ст.30, 31 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до 01.03.2015), Положением о предоставлении земельных участков для строительства и иных целей, утвержденным решением Пермской городской Думы от 28.10.2008 № 315 (п.4.2 раздела 4 Положения).

Кроме того, ДЗО администрации г. Перми указали, что заявитель, приобретя права и обязанности стороны (арендатора) указанного договора аренды земельного участка по договору об уступке построил объекты, которые занимают незначительную площадь от всей площади земельного участка, что является злоупотреблением заявителем своим правом и

совокупность действий заявителя направлена на обход предусмотренной законом процедуры предоставления в пользование земельных участков в целях, не связанных со строительством, в том числе в целях благоустройства, урегулированной положениями ст.ст.39.33, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей с 01.03.2015), и исключающей возможность получения таких участков в собственность.

Определением Арбитражного суда Пермского края от 30.05.2018 по делу № А50-7830/2018 производство приостановлено в связи с назначением судебной экспертизы.

19.11.18 в суд поступило заключение эксперта.

Определением от 18.12.18 производство по делу А50-7830/2018 было возобновлено, к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает, что нарушенное право заявителя подлежит восстановлению, требования удовлетворению.

На основании Договора аренды земельного участка № 030-13С от 06.05.2013г., заключенного между Департаментом и ИП Силкиным Ю.К., договора о переуступке прав и передаче обязанностей по договору аренды земельного участка № 030-13С от 06.05.2013г., заключенного 13.06.2013г. между арендатором ИП Силкиным Ю.К. и новым арендатором ИП Тарасенко А.В. в аренду последнего предоставлен земельный участок с кадастровым № 59:01:4410962:142, расположенный по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6«б» (л.д.16- 28 т.1).

Целевое назначение предоставленного в аренду Тарасенко А.В. земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142 для строительства стоянки автомобилей, срок аренды 4 года 11 месяцев, с 09.04.2013г. по 08.03.2018г.

В период действия договора аренды земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142 по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6«б» индивидуальным предпринимателем Тарасенко А.В., на основании выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Перми разрешения на строительство, построены два объекта капитального строительства: здание стоянки автомобилей (корпус 1), площадью 1173,6 кв.м. и здание стоянки автомобилей (корпус 2), площадью 1173,6 кв.м.(л.д. 31- 42 т.1)

После завершения строительства указанных автостоянок на земельном участке с кадастровым № 59:01:4410962:142 по адресу: г.Пермь,

Свердловский район, ул.Моторостроителей, 6«б», на основании выданных Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г.Перми разрешения на ввод в эксплуатацию:

1) здание стоянки автомобилей (корпус 1), площадью 1173,6 кв.м., 18.07.2017г. кадастровый № 50:01:4410962:949 зарегистрирован в ЕГРН 11.08.2017г. за № 59:01:4410962:949-59/021/2017-1, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2017г. № 99/2017/37288847;

2) здание стоянки автомобилей (корпус 2), площадью 1173,6 кв.м., 12.05.2017г. кадастровый № 50:01:4410962:948 зарегистрирован в ЕГРН 02.06.2017г. за № 59:01:4410962:948-59/021/2017-4, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2017г. № 99/2017/37288905.

Заявитель считает, что зарегистрированные на праве собственности объекты недвижимости, завершённые строительством, находящиеся на арендованном для цели строительства земельном участке, предоставляют арендатору исключительное право требовать представление земельного участка в собственность путем его выкупа, на основании ст. 39.20 Земельного кодекса РФ.

В связи с чем, через КГАУ «Пермский краевой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» филиал Центральный 2 «КГАУ «ПК МФЦ ПГМУ» в Департамент земельных отношений администрации г.Перми 27.12.2017г. представителем Тарасенко А.В. было подано заявление о предоставлении земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142, площадью 18842 кв.м., расположенного по адресу: г.Пермь, Свердловский район, ул.Моторостроителей, 6«б», что подтверждается распиской в получении документов с датой регистрации 27.12.2017г. регистрационный номер 27122017-12199142-57-1.

Решением Департамента земельных отношений администрации г. Перми об отказе в предоставлении земельного участка от 02.02.2018г. № 21-01-0-7-И-936 Тарасенко А.В. оказано в предоставлении в собственность земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142, площадью 18842 кв.м., расположенного по адресу: г.Пермь, Свердловский район, ул.Моторостроителей, 6«б».

Причинами отказа указаны:

1) неправильно заполненное заявление, в части ошибочного, по мнению Департамента земельных отношений администрации г.Перми, требования арендатора Тарасенко А.В. о предоставлении земельного участка в собственность под существующие здания, а не для цели строительства

автостоянок, как это предусмотрено договором аренды и сведениями содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

2) суммарная площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности у Тарасенко А.В. (2347,2 кв.м.) несоизмеримо мала по сравнению с площадью испрашиваемого в собственность земельного участка (площадь земельного участка превышает площадь объектов недвижимости в 8 раз).

Не соглашаясь с отказом, заявитель обратился в суд с настоящим заявлением.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 общей площадью 18 842 кв.м. поставлен на кадастровый учет 12.03.2013г.

На указанном земельном участке расположены принадлежащие предпринимателю на праве собственности объекты недвижимости 59:01:4410962:948 (здание стоянки автомобилей (корпус 2), площадью 1173,6 кв.м), 59:01:4410962:949 (здание стоянки автомобилей (корпус 1), площадью 1173,6 кв.м.), возведенные на основании разрешений на строительство от 15.05.2015 № RU90303000-116/2015, от 14.02.2017 № RU90303000-116-2015/1, от 26.05.2017 № RU90303000-116-2015/2 и введенные в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 13.07.2017 № 59-RU90303000-116-2015/1, от 03.05.2017 № 59- RU90303000-116-2015

Право собственности зарегистрировано в ЕГРН, что подтверждено выписками.

Испрашиваемый земельный участок ранее предоставлен заявителю с учетом соглашения о переводе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 030-13С от 06.05.2013г с разрешенным использованием: для строительства стоянки автомобилей.

Согласно досудебному техническому заключению ООО ПроектИнжиниринг (л.д.54-70 т.1) для эксплуатации всех зданий заявителя необходима площадь земельного участка 18 842 кв.м.

Согласно заключению эксперта, которому судом поручено проведение судебной экспертизы, определена минимальная площадь земельного участка. При этом выделение для эксплуатации в размере, превышающим минимальные размеры, не противоречит требованиям норм и правил в области строительства. (л.д.113- 185 т.2)

В соответствии с п. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного

участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату.

Согласно статье 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Статья 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации содержит исчерпывающий перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых уполномоченный орган вправе принять решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов.

К их числу, в частности относятся случаи, когда разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (п. 14 данной статьи); в отношении земельного участка, указанного в заявлении о его предоставлении, не установлен вид разрешенного использования (п. 20 данной статьи).

В силу пункта 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

- 1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

- 2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не

требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю; 3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных ст. 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю.

В силу пункта 20 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171 -ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до утверждения в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки для целей образования и предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, применяются установленные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона в соответствии со статьей 33 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков.

Согласно пункту 3 статьи 33 Земельного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для конкретных видов деятельности или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

В соответствии с пунктом 1, 2 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с названным Кодексом, другими федеральными законами. Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

В соответствии с правовым подходом, сформулированным в определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2015 № 309-ЭС15-11394, площадь подлежащего предоставлению земельного участка подлежит определению исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов и должна быть соразмерна площади объектов недвижимого имущества.

Как следует из материалов дела, видом разрешенного использования спорного земельного участка является строительство стоянки автомобилей. При этом земельный участок испрашивается предпринимателем Тарасенко А.В. для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости.

Данное несоответствие, как посчитал Департамент, свидетельствует о наличии условий для отказа в предоставлении в собственность земельного участка, предусмотренных подпунктом 14 пункта 1 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Данное решение принято без учета пункта 35 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если земельный участок предназначен для строительства или реконструкции зданий, сооружений, использование такого земельного участка для эксплуатации указанных зданий, сооружений может осуществляться без внесения изменений в правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на такой земельный участок.

Таким образом, использование земельного участка «для эксплуатации объекта недвижимости» допускается при установлении вида разрешенного использования «для строительства» исходя из того, что цель использования испрашиваемого земельного участка не противоречит разрешенному использованию, поскольку вид разрешенного использования «для строительства» одновременно предполагает и последующую эксплуатацию соответствующего объекта недвижимости.

С учетом изложенного, поскольку выявлено, что земельный участок изначально предоставлялся для целей строительства объекта, цель достигнута, объект построен и введен в эксплуатацию, право собственности на объект зарегистрировано за предпринимателем в установленном законом порядке, следует признать, что вывод Департамента о том, что само по себе отмеченное несоответствие является основанием для отказа в предоставлении в собственность земельного участка, является ошибочным, не соответствует положениям действующего законодательства и сделан без учета конкретных обстоятельств настоящего дела.

При этом следует учитывать, что предоставление земельного участка в собственность без торгов в порядке, предусмотренном подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, производится исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Приватизация земельного участка осуществляется собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, приобретение такого участка определяется в той части, которая необходима для эксплуатации существующих зданий и сооружений.

С учетом положений статей 1, 39.1, 39.3, 39.16, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости, поставлен в зависимость не только от площади объекта капитального строительства, расположенного на таком участке, но и от назначения этого объекта, целей его использования.

Таким образом, в рассматриваемом случае заявитель должен доказать соответствие разрешенного использования земельного участка целям его предоставления, то есть то обстоятельство, что на испрашиваемом им земельном участке расположен принадлежащий ему объект недвижимого имущества, для строительства которого и был предоставлен данный земельный участок. При наличии возражений соответствующего органа исполнительной власти в отношении площади земельного участка, необходимой для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости, на данное лицо в силу положений части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 АПК РФ возлагается бремя доказывания указанного обстоятельства.

При рассмотрении спора судом установлено, что земельный участок предоставлялся для целей строительства автостоянки автомобилей.

Заявителем суду представлена проектная документация для строительства автостоянки шифр 2014/08-25-КР-ПЗ, 214/08-26 судом установлено, что при обращении заявителя об утверждении градостроительного плана департаментом градостроительства было разработано и определено пятно застройки с учетом перепада высот, т.е. характеристик земельного участка, его местоположение, транспортной доступности.

В ходе судебного заседания заявителем представлены документы, свидетельствующие о том, что изначально, когда спорный земельный участок был предоставлен ИП Тарасенко А.В. в аренду он, запрашивался заявителем для увеличения производственных площадей в связи с нехваткой этих площадей для организации и функционирования производственного процесса Производственной торговой компании «А.В.Т. СПОРТ». Граничащие земельные участки (59:01:4410962:957; 59:01:4410962:958; 59:01:4410962:959; 59:01:4410962:956; 59:01:4410962:960; 59:01:4410962:961; 59:01:4410962:951; 59:01:4410962:955; 59:01:4410962:954; 59:01:4410962:953; 59:01:4410962:952) к спорному принадлежат также на праве собственности заявителю. Подъезд к спорному земельному участку возможен только через вышеуказанные земельные участки, принадлежащие на праве собственности Тарасенко А.В. по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 115 Б.

Спорный земельный участок имеет сложную конфигурацию, рельеф земельного участка неровный, с перепадами высот около 12-15 метров, с уклоном в сторону юго-востока, участок имеет единственный подъезд с севера, через смежный участок, принадлежащий на праве собственности Тарасенко А.В.

Для заезда на спорный земельный участок необходим съезд именно такого радиуса, размера и конфигурации, как представлен заявителем в суд на схеме фактически используемых границ участка 59:01:4410962:142 т.е. с двухполосной автомобильной дорогой. Широкий проезд на спорный земельный участок - 2 полосы, необходим с учетом интенсивности движения автомобильного транспорта (149 ед. автомобильной техники, включая большегрузные автомобили - фуры 80 куб.м., средние 40 куб.м., малый автотранспорт от 20 куб.м., согласно представленной справке), безопасности дорожного движения.

В заключении судебной экспертизы, проведенной при рассмотрении настоящего дела со ссылкой на СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» сделан вывод о том, что для нормативная площадь составляет 7 200 кв.м.. При этом выделение для эксплуатации объектов земельного участка в размере, превышающем указанные величины, не противоречит требованиям норм и правил в области строительства. Также установлено, что вокруг спорного земельного участка все земельные участки поставлены на кадастровый учет, доступ возможен только с других земельных участков заявителя, с учетом чего судом делается вывод о том, что для эксплуатации названных объектов недвижимости необходим участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 общей площадью 18 842 кв. м.

Доказательств, свидетельствующих о том, что площадь испрашиваемого предпринимателем Тарасенко А.В. земельного участка не соответствует требованиям закона и фактическому землепользованию, а также доказательств, которые опровергали бы выводы, изложенные в заключении, департаментом в нарушение требований части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 АПК РФ в материалы дела не представлено.

Принимая во внимание, что необходимая площадь испрашиваемого земельного участка для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости подтверждена представленными заявителем в материалы дела доказательствами, соответствует фактическому землепользованию, и установлено судом, что цель использования испрашиваемого земельного участка не противоречит его разрешенному использованию, суд приходит к выводу о том, что департамент не имел правовых оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность предпринимателю Тарасенко А.В., в связи с чем признает отказ Департамента незаконным. В порядке восстановления нарушенного право

заявителя на Департамент возлагается обязанность предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 площадью 18 842 кв.м., расположенный по адресу г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6б путем подготовки и направления в его адрес проекта договора купли-продажи земельного участка.

Госпошлина по правилам ст. 110 АПК РФ относится на Департамент.

Руководствуясь ст.ст. 110, 168 – 170, 201 АПК РФ, Арбитражный суд Пермского края

Р Е Ш И Л:

Заявление удовлетворить.

Признать решение Департамента земельных отношений администрации г. Перми, изложенное в письме от 02.02.2018 № 21-01-0-7-936 об отказе в предоставлении земельного участка незаконным, противоречащим Земельному законодательству.

Обязать Департамент земельных отношений администрации г. Перми предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 площадью 18 842 кв.м., расположенный по адресу г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6б.

Взыскать с Департамента земельных отношений администрации города Перми (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, д. 15, ИНН: 5902293379, ОГРН: 1065902057594) в пользу индивидуального предпринимателя Тарасенко Алексея Викторовича (ИНН: 590400111806, ОГРНИП: 304590401900081) госпошлину 300 руб.

Вернуть из федерального бюджета индивидуальному предпринимателю Тарасенко Алексею Викторовичу (ИНН: 590400111806, ОГРНИП: 304590401900081) излишне уплаченную госпошлину 300 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Н.В. Гусельникова

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-6151/2019-ГК

г. Пермь

03 июля 2019 года

Дело № А50-7830/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 01 июля 2019 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 03 июля 2019 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Скромовой Ю.В.,

судей Зелениной Т.Л., Поляковой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Поповой О.С.,

при участии представителей заявителя, индивидуального предпринимателя Тарасенко Алексея Викторовича, - Радченко С.Г., доверенность от 28.06.2019; Ветошкина А.В., доверенность от 28.06.2019,

иные лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда, в судебное заседание не явились, представителей не направили,

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу заинтересованного лица, Департамента земельных отношений администрации города Перми, на решение Арбитражного суда Пермского края от 16 марта 2019 года по делу № А50-7830/2018,

принятое судьей Гусельниковой Н.В.

по заявлению индивидуального предпринимателя Тарасенко Алексея Викторовича (ОГРНИП 304590401900081, ИНН 590400111806)

к Департаменту земельных отношений администрации города Перми,

заинтересованное лицо: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми,

о признании незаконным решения об отказе в предоставлении земельного участка,

установил:

Индивидуальный предприниматель Тарасенко Алексей Викторович (далее ИП Тарасенко А.В., заявитель) обратился в Арбитражный суд Пермского края с заявлением к Департаменту земельных отношений администрации города Перми (далее – департамент, заинтересованное лицо) о признании решения департамента от 02.02.2018 №21-01-07-и-936 об отказе в предоставлении земельного участка незаконным. Просит обязать департамент предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142, площадью 18 842 кв.м, расположенный по адресу г. Пермь Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6«б».

Решением суда от 16.03.2018 заявленные требования удовлетворены. Признано незаконным решение департамента об отказе в предоставлении земельного участка, выраженное в письме от 02.02.2018 № 21-01-0-7-936, на департамент возложена обязанность предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142, площадью 18 842 кв.м, расположенный по адресу г. Пермь Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6«б».

Не согласившись с вынесенным судебным актом, департамент обратился с апелляционной жалобой, просит решение суда отменить, в удовлетворении требований отказать.

В обоснование апелляционной жалобы департамент указывает на то, что разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка. Также ссылается на то, что площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности Тарасенко А.В., несоизмерима мала по сравнению с площадью испрашиваемого в собственность земельного участка (превышает площадь объектов в 8 раз).

Представители заявителя в суде апелляционной инстанции с доводами жалобы не согласились по основаниям, изложенным в отзыве, выражают согласие с выводами суда первой инстанции и просят решение суда оставить без изменения.

От департамента поступило заявление о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие его представителей, на доводах жалобы настаивает.

Ходатайство судом рассмотрено и удовлетворено.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, на основании договора аренды земельного участка № 030-13С от 06.05.2013, заключенного между департаментом и ИП Силкиным Ю.К., договора от 13.06.2013 о переуступке прав и передаче обязанностей по договору аренды земельного участка № 030-13С от 06.05.2013, заключенного 13.06.2013 между арендатором ИП Силкиным Ю.К. и новым арендатором ИП Тарасенко А.В., в аренду последнему предоставлен земельный участок с кадастровым номером

59:01:4410962:142, расположенный по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6«б» (л.д.16- 28 т.1).

Целевое назначение предоставленного в аренду Тарасенко А.В. земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142 для строительства стоянки автомобилей, срок аренды 4 года 11 месяцев, с 09.04.2013 по 08.03.2018.

В период действия договора аренды земельного участка с кадастровым № 59:01:4410962:142 ИП Тарасенко А.В., на основании выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Перми разрешения на строительство, построены два объекта капитального строительства: здание стоянки автомобилей (корпус 1), площадью 1173,6 кв.м. и здание стоянки автомобилей (корпус 2), площадью 1173,6 кв.м.(л.д. 31- 42 т.1)

После завершения строительства указанных автостоянок на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410962:142 на основании выданных Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г.Перми разрешении на ввод в эксплуатацию:

18.07.2017 введено в эксплуатацию здание стоянки автомобилей (корпус 1), площадью 1173,6 кв.м, с кадастровым номером 50:01:4410962:949, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2017 № 99/2017/37288847;

12.05.2017 введено в эксплуатацию здание стоянки автомобилей (корпус 2), площадью 1173,6 кв.м, с кадастровым номером 50:01:4410962:948, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.11.2017 № 99/2017/37288905.

27.12.2017 предприниматель обратился в департамент с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410962:142 в собственность за плату под здания стоянки автомобилей (корпус №1 и №2).

В письме от 02.02.2018 № 21 -01-0-7-И-936 департамент сообщил об отказе в предоставлении земельного участка в связи с тем, что разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении, а также суммарная площадь объектов недвижимости, находящихся в собственности у Тарасенко А.В. (2347,2 кв.м.) несоизмеримо мала по сравнению с площадью испрашиваемого в собственность земельного участка (площадь земельного участка превышает площадь объектов недвижимости в 8 раз) (л.д. 14-15).

Заявитель, считая отказ незаконным, обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

В соответствии с ч. 1 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.

Согласно ч. 5 ст. 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В силу ч. 2 ст. 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

Согласно ч. 1 ст. 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно ч. 5 ст. 39.17 Земельного кодекса, в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и по результатам указанных рассмотрения и проверки совершает одно из следующих действий:

1) осуществляет подготовку проектов договора купли-продажи, договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком в трех экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ;

2) принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, и направляет принятое решение заявителю;

3) принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка при наличии хотя бы одного из оснований, предусмотренных статьей 39.16 настоящего Кодекса, и направляет принятое решение заявителю. В указанном решении должны быть указаны все основания отказа.

В соответствии с подп. 14 ст. 39.16 Земельного кодекса уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, за исключением случаев размещения линейного объекта в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

Как следует из материалов дела, видом разрешенного использования спорного земельного участка является строительство стоянки автомобилей. При этом земельный участок испрашивается предпринимателем Тарасенко А.В. для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости.

Данное несоответствие, как посчитал Департамент, свидетельствует о наличии условий для отказа в предоставлении в собственность земельного участка, предусмотренных подпунктом 14 статьи 39.16 Земельного кодекса Российской Федерации.

Суд первой инстанции, пришел к обоснованному выводу о том, что отказ департамента в предоставлении земельного участка принят без учета пункта 35 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в случае, если земельный участок предназначен для строительства или реконструкции зданий, сооружений, использование такого земельного участка для эксплуатации указанных зданий, сооружений может осуществляться без внесения изменений в правоустанавливающие и (или) правоудостоверяющие документы на такой земельный участок.

Таким образом, использование земельного участка «для эксплуатации объекта недвижимости» допускается при установлении вида разрешенного использования «для строительства» исходя из того, что цель использования испрашиваемого земельного участка не противоречит разрешенному использованию, поскольку вид разрешенного использования «для строительства» одновременно предполагает и последующую эксплуатацию соответствующего объекта недвижимости.

С учетом изложенного, поскольку выявлено, что земельный участок изначально предоставлялся для целей строительства объекта, цель достигнута, объект построен и введен в эксплуатацию, право собственности на объект зарегистрировано за предпринимателем в установленном законом порядке, следует признать, что вывод департамента о том, что разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования такого земельного участка, указанным в заявлении о предоставлении земельного участка, является ошибочным, не соответствует положениям действующего законодательства и сделан без учета конкретных обстоятельств настоящего дела.

При этом следует учитывать, что предоставление земельного участка в собственность без торгов в порядке, предусмотренном подпунктом 6 пункта 2

статьи 39.3 Земельного кодекса Российской Федерации, производится исходя из его функционального использования исключительно для эксплуатации расположенных на нем объектов.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

Приватизация земельного участка осуществляется собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, приобретение такого участка определяется в той части, которая необходима для эксплуатации существующих зданий и сооружений.

С учетом положений статей 1, 39.1, 39.3, 39.16, 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер земельного участка, необходимого для эксплуатации объекта недвижимости, поставлен в зависимость не только от площади объекта капитального строительства, расположенного на таком участке, но и от назначения этого объекта, целей его использования.

Таким образом, в рассматриваемом случае заявитель должен доказать соответствие разрешенного использования земельного участка целям его предоставления, то есть то обстоятельство, что на испрашиваемом им земельном участке расположен принадлежащий ему объект недвижимого имущества, для строительства которого и был предоставлен данный земельный участок. При наличии возражений соответствующего органа исполнительной власти в отношении площади земельного участка, необходимой для эксплуатации находящегося на нем объекта недвижимости, на данное лицо в силу положений части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 АПК РФ возлагается бремя доказывания указанного обстоятельства.

При рассмотрении спора судом установлено, что земельный участок предоставлялся для целей строительства автостоянки автомобилей.

Изначально, когда спорный земельный участок был предоставлен ИП Тарасенко А.В. в аренду, он запрашивался заявителем для увеличения производственных площадей в связи с нехваткой этих площадей для организации и функционирования производственного процесса Производственной торговой компании «А.В.Т. СПОРТ». Граничащие земельные участки с кадастровыми номерами: 59:01:4410962:957; 59:01:4410962:958; 59:01:4410962:959; 59:01:4410962:956; 59:01:4410962:960; 59:01:4410962:961; 59:01:4410962:951; 59:01:4410962:955; 59:01:4410962:954; 59:01:4410962:953; 59:01:4410962:952, к спорному участку, также принадлежат на праве собственности заявителю. Подъезд к спорному земельному участку

возможен только через вышеуказанные земельные участки, принадлежащие на праве собственности Тарасенко А.В. по адресу: г. Пермь, ул. Куйбышева, 115 Б.

Спорный земельный участок имеет сложную конфигурацию, рельеф земельного участка неровный, с перепадами высот около 12 -15 метров, с уклоном в сторону юго-востока, участок имеет единственный подъезд с севера, через смежный участок, принадлежащий на праве собственности Тарасенко А.В.

Для заезда на спорный земельный участок необходим съезд именно такого радиуса, размера и конфигурации, как представлен заявителем в суд на схеме фактически используемых границ участка 59:01:4410962:142т.е. с двухполосной автомобильной дорогой. Широкий проезд на спорный земельный участок - 2 полосы, необходим с учетом интенсивности движения автомобильного транспорта (149 ед.автомобильной техники, включая большегрузные автомобили - фуры 80 куб.м., средние 40 куб.м., малый автотранспорт от 20 куб.м., согласно представленной справке), безопасности дорожного движения.

В заключении судебной экспертизы, проведенной при рассмотрении настоящего дела со ссылкой на СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» сделан вывод о том, что нормативная площадь составляет 7 200кв.м. При этом выделение для эксплуатации объектов земельного участка в размере, превышающем указанные величины, не противоречит требованиям норм и правил в области строительства. Также установлено, что вокруг спорного земельного участка все земельные участки поставлены на кадастровый учет, доступ возможен только с других земельных участков заявителя, с учетом чего судом делается вывод о том, что для эксплуатации названных объектов недвижимости необходим участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 общей площадью 18 842кв. м.

Доказательств, свидетельствующих о том, что площадь испрашиваемого предпринимателем Тарасенко А.В. земельного участка не соответствует требованиям закона и фактическому землепользованию, а также доказательств, которые опровергали бы выводы, изложенные в заключении, департаментом в нарушение требований части 1 статьи 65, части 5 статьи 200 АПК РФ в материалы дела не представлено.

Поскольку необходимая площадь испрашиваемого земельного участка для целей эксплуатации расположенных на нем объектов недвижимости подтверждена представленными заявителем в материалы дела доказательствами, соответствует фактическому землепользованию, и установлено судом, что цель использования испрашиваемого земельного участка не противоречит его разрешенному использованию, то отказ по основаниям несоответствия разрешенного использования земельного участка целям использования такого земельного участка, указанного в заявлении, а также значительное превышение площади земельного участка над суммарной

площадью объектов недвижимости, находящихся в собственности у Тарасенко А.В., правомерно признан судом первой инстанции незаконным.

В порядке восстановления нарушенного право заявителя суд возложил на Департамент обязанность предоставить ИП Тарасенко А.В. в собственность земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410962:142 площадью 18 842 кв.м., расположенный по адресу г. Пермь, Свердловский район, ул. Моторостроителей, 6б путем подготовки и направления в его адрес проекта договора купли-продажи земельного участка.

Судом также принято во внимание, что на дату рассмотрения дела апелляционным судом договор фактически заключен и право собственности предпринимателя на испрашиваемый участок зарегистрировано.

Суд апелляционной инстанции считает, что все имеющие существенное значение для рассматриваемого дела обстоятельства судом установлены правильно, представленные доказательства полно и всесторонне исследованы и им дана надлежащая оценка.

Основания для отмены или изменения решения суда первой инстанции по приведенным в апелляционной жалобе доводам, отсутствуют.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием для отмены судебного акта в соответствии со ст. 270 АПК РФ, судом апелляционной инстанции не установлено.

Руководствуясь статьями 258, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пермского края от 16 марта 2019 года по делу №А50-7830/2018 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Пермского края.

Председательствующий

Ю.В. Скромова

Судьи

Т.Л. Зеленина

М.А. Полякова