



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
13 октября 2023 года

Дело №А41-19639/23

Резолютивная часть решения объявлена 18 сентября 2023 года
Полный текст решения изготовлен 13 октября 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кузьминой О.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Кардановым Д.М.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению
ООО "Специализированный Застройщик "Стройиндустрия" (141508, Московская область,
Солнечногорск город, Промышленная улица, строение 5, помещение 212, ОГРН: 1057748493098,
Дата присвоения ОГРН: 06.10.2005, ИНН: 7701620421) к

**-Комитету по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск
Московской области** (141506, Московская область, Солнечногорск город, Банковская улица, 2,
ОГРН: 1035008858015, Дата присвоения ОГРН: 15.03.2003, ИНН: 5044010862)

Третье лицо:

-Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области (143407, Московская
область, Красногорск город, Строителей бульвар, дом 1, ОГРН: 1027700546510, Дата присвоения
ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7707018904, КПП: 502401001)

об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "Специализированный Застройщик "Стройиндустрия" обратилось в суд с исковым
заявлением к Комитету по управлению имуществом администрации городского округа
Солнечногорск Московской области со следующими требованиями (с учетом принятых судом
уточнений в порядке ст. 49 АПК РФ):

1.Обязать Комитет по управлению имуществом администрации городского округа
Солнечногорск Московской области заключить с Истцом договор купли-продажи земельного
участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382, расположенного по адресу: Московская
область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2 по цене в размере
равном пятнадцати процентам кадастровой стоимости указанного земельного участка.

2.Обязать Комитет по управлению имуществом администрации городского округа
Солнечногорск Московской области направить Истцу проект договора-купли продажи земельного
участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382, расположенного по адресу: Московская
область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2 с по ценой в
размере равной пятнадцати процентам кадастровой стоимости указанного земельного участка.

3.Взыскать с Комитета по управлению имуществом администрации городского округа
Солнечногорск Московской области в пользу Истца уплаченную государственную пошлину.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований
привлечено Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

В судебном заседании истец дал пояснения, поддержал заявленные требования. Ответчик дал пояснения, возражал в удовлетворении требований. Истец заявил ходатайство об исключении из числа ненадлежащего числа ответчиков Администрацию городского округа Солнечногорск Московской области. Суд в порядке ст.47 АПК РФ удовлетворил ходатайство истца, в связи с чем, рассмотрение дела началось судом с самого начала. Истец ходатайствовал об уточнении требований. Суд с учетом позиций лиц, обеспечивших явку в заседание в порядке ст. 49 АПК РФ принял уточнения. Истец и ответчик не возражали против рассмотрения дела в настоящем судебном заседании.

Дело рассмотрено в порядке ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, установил следующее.

Постановлением Главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 30.11.2011г. №4762 «Об утверждении Акта о выборе земельного участка, схемы расположения земельного участка на кадастровой карте соответствующей территории, установлении вида разрешенного использования и предварительном согласовании места для организации парковки автомашин, Обществу с ограниченной ответственностью (далее ООО) «Стройиндустрия», с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо» утвержден Акт комиссии администрации Солнечногорского муниципального района от 03.06.2011 года о выборе земельного участка площадью 24 500 кв.м., об отнесении к категории земель - «земли населенных пунктов», об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровой карте соответствующей территории, установлен вид разрешенного использования земельного участка - «для организации парковки автомашин», о предварительном согласовании места для организации парковки автомашин на земельном участке, площадью 24500 кв.м., отнести к категории земель - «земли населенных пунктов», ООО «Стройиндустрия» на землях неразграниченной государственной собственности, с местоположением: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо (т.1, л.д. 101-102).

Постановлением Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области от 27.06.2012г. №3632 «О предоставлении в аренду обществу с ограниченной ответственностью (далее ООО) «Стройиндустрия» земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2» предоставлен в аренду истцу земельный участок с кадастровым номером 50:09:0080104:270, площадью 24500 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для организации парковки автомашин» (т.1, л.д. 103).

Между обществом и Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области 28.08.2012г. заключен договор аренды земельного участка №338-АП с кадастровым номером 50:09:0080104:270, площадью 24500 кв.м. сроком на 10 лет с 28.08.2012г. по 27.08.2022г. (т.1, л.д. 73-79).

Постановлением Главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 14.11.2012г. №7436 «Об утверждении градостроительного плана земельного участка и присвоении номера RU 50531000-064-12 для устройства парковки автомашин, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Стройиндустрия» утвержден градостроительный план земельного участка и присвоен номер RU50531000-064-12 для устройства парковки автомашин, принадлежащего обществу (т.1, л.д. 105).

Истцу Администрацией Солнечногорского муниципального района выдано разрешение на строительство RU50531000-042-12 от 10.12.2012г. объекта капитального строительства – поста охраны с прилегающей территорией автостоянки (т.1, л.д. 106).

Постановлением Главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 31.05.2013г. №3607 «О присвоении адреса объекту недвижимости» указанному выше объекту недвижимости - посту охраны присвоен адрес: Московская область, Солнечногорский район, город Солнечногорск, улица Юности, дом №3 (т.1, л.д. 107).

Истцу Администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области выдано разрешение №RU50531000-009-13 от 11.07.2013г. на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства – пост охраны, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, городское поселение Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. Юности, д.3 (т.1, л.д. 7-8).

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0080104:270 на основании схемы раздела земельного участка разделен Постановлением Главы Солнечногорского муниципального района Московской области от 17.06.2014 г. №1448 «Об утверждении схемы раздела земельного участка и образования земельных участков, полученных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080104:270» на:

- земельный участок площадью 17 510 кв.м. с кадастровым номером 50:09:0080104:5382;
- земельный участок площадью 1 547 кв.м. с кадастровым номером 50:09:0080104:5383;
- земельный участок площадью 5 443 кв.м. с кадастровым номером 50:09:0080104:5384.

Соглашением о прекращении договорных отношений по договору аренды земельного участка от 28.08.2012г. №338-АП от 10.11.2014 рег. №11-р, в части участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5384 договорные отношения прекращены (т.1, л.д. 84-85).

Соглашением о расторжении договора аренды земельного участка от 28.08.2012 г. №338-ПА от 20.08.2021г. рег. №30-р земельный участок с кадастровым номером 50:09:0080104:5383 исключен из указанного договора аренды.

Общество являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382.

ООО "Специализированный Застройщик "Стройиндустрия" на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости:

-сооружение – автостоянка с асфальтированным покрытием и навесами площадью 4499, 5 кв.м., назначение: нежилое, транспортное; местоположение: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2, в районе дома №3; кадастровый номер 50:09:0080104:5232;

-сооружение нежилое площадью 290 м.; местоположение: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, микрорайон Рекинцо-2, в районе дома №3; кадастровый номер 50:09:0080104:5239;

-здание 2-х этажное нежилое, площадью 23,9 кв.м.; местоположение: Московская область, Солнечногорский район, г. Солнечногорск, ул. Юности, д.3; кадастровый номер 50:09:0080104:5200.

Указанные объекты недвижимости согласно сведениям из ЕГРН, представленным в материалы дела расположены на арендуемом земельном участке с кадастровым номером 50:09:0080104:5382.

Общество, являясь собственником объектов недвижимости с кадастровыми номерами 50:09:0080104:5232, 50:09:0080104:5239, 50:09:0080104:5200, обратилось в адрес городского округа Солнечногорск Московской области за представлением услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382.

ООО "Специализированный Застройщик "Стройиндустрия" получило отказ в предоставлении услуги.

Считая отказ в предоставлении услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» нарушающим права и законные интересы заявителя, общество обратилось в суд с настоящими требованиями.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 АПК РФ 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 соответствии с пунктом 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Согласно статье 39.2 ЗК РФ предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса (далее - уполномоченный орган).

В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 39.3 ЗК РФ 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 настоящего Кодекса.

В силу пункта 1 статьи 39.20 ЗК РФ, 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.

Порядок предоставления земельных участков в собственность без проведения торгов определен статьями 39.14 и 39.17 ЗК РФ.

Статья 39.16 ЗК РФ 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.

Подпунктом 1 указанной статьи предусмотрено, что уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, если с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Материалами дела подтверждается, что на испрашиваемом обществом земельном участке с кадастровым номером 50:09:00801104:5382 расположены три объекта недвижимости с кадастровыми номерами 50:09:0080104:5232, 50:09:0080104:5239, 50:09:0080104:5200, принадлежащие обществу на праве собственности.

Ответчик, отказывая в предоставлении обществу услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов» о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:09:00801104:5382 руководствовалась следующим.

При отсутствии на земельном участке объектов основного назначения, которые должны быть построены на испрашиваемом участке, возведение на нем только вспомогательных объектов недвижимости, даже при наличии государственной регистрации права собственности на них, не влечет возникновения у их собственника права на приобретение в собственность земельного участка.

Судом установлено, что объекты недвижимости расположенные на испрашиваемом земельном участке не являются объектами недвижимости с точки зрения требований, установленных ст. 130 ГК РФ.

Из представленного в материалы дела акта осмотра испрашиваемого земельного участка усматривается, что на участке расположены:

-забор (кадастровый номер 50:09:0080104:5239);

-автостоянка с асфальтированным покрытием и навесами (кадастровый номер 50:09:0080104:5232);

-пост охраны (КПП) нежилое здание (кадастровый номер 50:09:0080104:5200)

В обоснование заявляемых истцом требований, истец указывает, что подтвержденное право собственности общества на спорные объекты является достаточным основанием для приобретения испрашиваемого земельного участка в собственность без проведения торгов.

Заявленные доводы истца являются несостоятельными и незаконными ввиду следующего.

В силу положений статей 273, 552 Гражданского кодекса и статьи 35 Земельного кодекса при передаче права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В силу ч.1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В материалы дела представлен совместный акт осмотра земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382 от 08.09.2023г.

Обследованием установлено, что земельный участок огорожен забором и представляет собой автомобильную стоянку. На земельном участке расположены объекты недвижимого имущества с кадастровыми номерами:

-50:09:0080104:5232 - сооружение (автостоянка с асфальтированным покрытием и навесами)

Навес представляет из себя сооружение из металлической профилированной трубы с углублением основания в асфальтовое покрытие, на металлическом основании установлен профнастил. Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, общая площадь объекта составляет 4 499,5 кв.м.

-50:09:0080104:5200 - нежилое здание (здание представляет из себя нежилое двухэтажное строение зеленого цвета на бетонном основании, на фасаде имеется вывеска «Р»).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, общая площадь объекта составляет 23,9 кв.м.

-50:09:0080104:5239 - сооружение (ограждение выполнено из профнастила с металлическими столбами).

Как установлено судом и следует из материалов дела, автостоянка с асфальтированным покрытием представляет собой замощение, а забор, пост охраны, являются вспомогательными объектами, которые не имеют самостоятельного функционального назначения, созданы исключительно в целях улучшения качества участка и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, поэтому не могут относиться к недвижимому имуществу.

То обстоятельство, что за обществом зарегистрировано право собственности на данные объекты как на объекты недвижимости, не может свидетельствовать о капитальности такого объекта в понимании ст. 51 ГК РФ и о наличии признаков недвижимого имущества в порядке ст. 130 ГК РФ.

Спорные объекты являются вспомогательными по отношению к возведенному зданию, и их нахождение на спорном земельном участке не имеет правового значения для определения площади и процедуры предоставления таких земельных участков в собственность.

Кроме того, покрытие (замоещение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов, используемое для стоянки автомобилей не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится, а соответственно названную автостоянку нельзя признать самостоятельным объектом недвижимости.

Таким образом, спорные объекты не являются объектами недвижимого имущества ввиду отсутствия признаков, указанных в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из правовой позиции, сформулированной в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2013 N 17085/12, от 26.01.2010 N 11052/09, от 17.01.2012 N 4777/08, следует, что если объекты, хотя и прочно связанные с землей, не имеют самостоятельного функционального назначения и обслуживают только земельный участок, на котором они расположены, данные объекты не являются самостоятельными объектами гражданских прав.

Учитывая, что забор, пост охраны, автостоянку с асфальтированным покрытием нельзя отнести к недвижимому имуществу, отсутствуют основания для передачи обществу спорного земельного участка без проведения торгов (статья 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Данный вывод суда соответствует судебной практике по данному вопросу, которая нашла свое отражение в судебных актах Верховного Суда Российской Федерации, в частности, в определениях от 06.12.2016 N 306-КГ16-16301, от 30.10.2019 N 306-ЭС19-20245, от 25.02.2020 N 307-ЭС19-28015, от 22.10.2021 N 305-ЭС21-19120.

Согласно ч. 1.1 ст. 39.20 земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса.

Оценив представленные документы, обстоятельства возведения объектов с кадастровыми номерами 50:09:0080104:5232, 50:09:0080104:5200, 50:09:0080104:5239 и их назначение, суд приходит к выводу, что обществом не доказано исключительное право на льготный выкуп спорного земельного участка в собственность без проведения торгов.

Кроме того судом принято во внимание, что ООО "Специализированный Застройщик "Стройиндустрия" не просит суд признать незаконным отказ в предоставлении услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов.

Оснований для возложения на Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Солнечногорск Московской области обязанности по заключению с истцом договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080104:5382 не имеется при отсутствии установленных незаконных действий заинтересованного лица.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

О.А. Кузьмина