

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Омск
13 сентября 2022 года

№ дела
А46-10531/2022

Резолютивная часть решения объявлена 06 сентября 2022 года.

Полный текст решения изготовлен 13 сентября 2022 года.

Арбитражный суд Омской области в составе:

председательствующего судьи Пермякова Владимира Владимировича,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Паничкиной М.А.,

рассмотрев в судебном заседании в помещении Арбитражного суда Омской области по адресу: г. Омск, ул. Учебная, 51,

дело по заявлению департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Империал-2000 (ИНН 5501043501, ОГРН 1025500527865) об обязанности освободить земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 путем сноса (демонтажа) и вывоза киоска для розничной торговли, погрузочно-разгрузочных площадок с навесами, автостоянки с парковочными ограждениями в виде ограничительных барьеров и запираемого шлагбаума, сооружения из профилированного листа, с металлических въездных ворот; обязанности привести земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояние и встречное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Империал-2000» (ИНН 5501043501, ОГРН 1025500527865) о понуждении к заключению договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:266,

в заседании суда приняли участие:

от истца – Анненкова В.А. по доверенности от 01.10.2021, служебное удостоверение, диплом,

от ответчика – Дмитренко А.В. по доверенности от 03.03.2021, паспорт, диплом,

УСТАНОВИЛ:

департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - департамент имущественных отношений Администрации города Омска, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «Империал-2000 (далее - ООО «Империал-2000», ответчик) об обязанности в течение 30-ти дней с момента вступления в законную силу решения суда освободить земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м., по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская путем сноса (демонтажа) и вывоза за счет собственных средств киоска для розничной торговли, погрузочно-разгрузочных площадок с навесами, автостоянки с парковочными ограждениями в виде ограничительных барьеров и запираемого шлагбаума, сооружения из профилированного листа, с металлических въездных ворот; обязанности передать земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м, по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская по акту приема-передачи департаменту имущественных отношений Администрации города Омска; обязанности привести земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м., по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская в состояние пригодное для дальнейшего использования.

Определением Арбитражного суда Омской области от 28.06.2022 исковое заявление принято к производству, судебное заседание назначено на 28.07.2022.

В порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

13.07.2022 общество с ограниченной ответственностью «Империял-2000» обратилось в арбитражный суд со встречным иском о признании права владения и пользования обществом с ограниченной ответственностью «Империял-2000» земельным участком с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 19159 кв.м. на основании договора аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 года на неопределенный срок, обязанности Управления Росреестра по Омской области восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о договоре аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:266 на неопределенный срок.

Определением 25.07.2022 встречное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Империял-2000» принято к производству.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал в полном объеме, указав, что договор аренды расторгнут, встречные требования не признал.

Представитель ответчика заявленные требования не признал, поддержал встречное исковое заявление.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующие обстоятельства.

Между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью «Империял-2000» (далее по тексту - ООО «Империял-2000», Общество) заключен договор аренды от 25.08.1999 № Д-С-11-62-2113 (далее по тексту - Договор), предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв. м (далее по тексту - Участок), предоставленный для использования под размещение многофункционального ярмарочного комплекса сроком на 10 лет.

В соответствии с пунктом 2 статьи 621 ГК РФ указанный договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии со статьей 610 ГК РФ в этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

В адрес ООО «Империял-2000» направлено извещение об отказе от Договора от 28.10.2021 № Исх-ДИО/14226, а также письмо 04.03.2022 № Исх-ДИО/3016 об освобождении Участка от имущества.

Департаментом также обеспечена государственная регистрация прекращения права аренды земельного участка в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

С 29.01.2022 Договор расторгнут, однако Участок по акту приема-передачи департаменту не возвращен.

17.06.2021 специалистами Департамента проведен осмотр Участка. На момент осмотра основная часть Участка занимает огороженная территория функционирующего крытого торгово-ярмарочного комплекса «Забайкальский».

Кроме того на земельном участке и прилегающей территории расположены элементы благоустройства, используемые для эксплуатации указанных объектов:

- в северной части Участка - киоска для розничной торговли, погрузочно-разгрузочные площадки с навесами, площадка автостоянок с парковочными ограждениями в виде ограничительных барьеров и запираемого шлагбаума;

- в восточной части Участка - пешеходная дорожка, отделенная от проезжей части бетонными блоками;

- в южной части Участка - некапитальное нестационарное сооружение и профилированного листа, площадка автостоянки с ограничительными барьерами;

- в западной части Участка - пешеходная тропинка с металлическими въездными воротами.

Согласно подпункту 10 пункта 4 Договора Общество обязано «по истечении срока действия Договора, а также в случае его непродления, расторжения освободить Участок, привести его в состояние, пригодное для дальнейшей эксплуатации».

Данные обстоятельства явились основанием для обращения с иском Департамента в суд.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

В соответствии с абзацем 3 статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Одним из способов защиты гражданских прав по условиям статьи 12 ГК РФ является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

Способы защиты нарушенного права на земельный участок указаны в статье 60 ЗК РФ.

Согласно статье 60 Земельного кодекса Российской Федерации в случае самовольного занятия земельного участка нарушенное право подлежит восстановлению путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок, и пресечения действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения.

В силу пункта 2 статьи 62 Земельного кодекса Российской Федерации на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных нарушениях, или за их счет.

Из приведенных норм следует, что собственник земельного участка или его иной законный владелец вправе защищать свои права путем предъявления к нарушителю (лицу, самовольно занявшему земельный участок) требования о пресечении правонарушения и восстановления положения, существовавшего до нарушения права.

Собственник земельного участка, право которого нарушено самовольным занятием земельного участка посредством возведения строения, восстанавливает его путем принуждения к исполнению обязанности по сносу такой незаконной постройки. Реализация указанной меры допустима при отсутствии правовых оснований нахождения спорной постройки на земельном участке.

На основании части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Истец, обращаясь в суд с настоящим иском, по правилам статьи 65 АПК РФ должен доказать, что ответчик занял спорный земельный участок в отсутствие у него соответствующего на то разрешения.

Факт занятия ответчиком спорного земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:266 путем размещения объектов: киоска для розничной торговли, погрузочно-разгрузочных площадок с навесами, автостоянки с парковочными ограждениями в виде ограничительных барьеров и запираемого шлагбаума, сооружения из профилированного листа, с металлических въездных ворот, без правоустанавливающих документов подтверждается материалами дела.

Судом установлено, что ответчиком на момент обращения в суд истца наличие у него законных оснований для пользования земельным участком, распоряжение которым осуществляется истцом, не доказано. Документы, подтверждающие факт законности использования спорного земельного участка посредством размещения на нем указанных выше объектов отсутствуют.

На момент обращения истца в суд у ответчика правовые основания для пользования участком отсутствовали, арендные отношения, оформленные договором между сторонами прекратились в связи с направлением уведомления о расторжении договора аренды на основании статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

На момент разрешения настоящего спора земельный участок не освобожден.

Таким образом, в отсутствие доказательств, свидетельствующих о наличии у Общества прав на размещение объектов на спорном земельном участке, суд приходит к выводу о законности и обоснованности заявленных Департаментом требований.

Кроме того, ответчиком заявлено встречное исковое заявление о признании права владения и пользования обществом с ограниченной ответственностью «Империал-2000» земельным участком с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 19159 кв.м. на основании договора аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 года на неопределенный срок, обязанности Управления Росреестра по Омской области восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о договоре аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:266 на неопределенный срок.

Действительно, между департаментом и обществом с ограниченной ответственностью «Империал-2000» был заключен договор аренды от 25.08.1999 № Д-С-11-62-2113, предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв. м, предоставленный для использования под размещение многофункционального ярмарочного комплекса сроком на 10 лет.

Действие Договора было продлено на неопределенный срок.

Департамент на основании извещения от 28.10.2021 № Исх-ДИО/14226 реализовал свое право на отказ от договора. С 29.01.2022 Договор расторгнут, обременения сняты, однако Участок в департамент не возвращен.

Согласно пункту 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Каждая из сторон вправе в любое время отказаться от продленного действием на неопределенный срок договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Реализуя указанное право, департамент отказался от Договора, предупредив об этом ответчика за три месяца в порядке, предусмотренном абзацем 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ.

Указанное свидетельствует об отсутствии у арендодателя намерений продолжать

договорные отношения с ответчиком, в связи с чем, согласно пункту 2 статьи 610 ГК РФ, договор аренды является расторгнутыми.

Департаментом реализовано право на односторонний отказ от исполнения договора по общим основаниям, предусмотренным изложенными выше нормами гражданского законодательства, но не по основаниям, определенным статьей 45 ЗК РФ, являющимися дополнительными.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 4 информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», при соблюдении арендодателем требований пункта 2 статьи 610 ГК РФ не имеет правового значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора аренды.

В пункте 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» также разъяснено, что пункт 2 статьи 610 ГК РФ предусматривает право каждой из сторон договора аренды, заключенного на неопределенный срок, немотивированно отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в названные в данной норме сроки. Эта норма хотя и не содержит явно выраженного запрета на установление иного соглашением сторон, но из существа законодательного регулирования договора аренды как договора о передаче имущества во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 ГК РФ) следует, что стороны такого договора аренды не могут полностью исключить право на отказ от договора, так как в результате этого передача имущества во владение и пользование фактически утратила бы временный характер.

Наличие специальных оснований для расторжения договора аренды земельного участка, не исключает применения общих оснований прекращения арендных отношений, предусмотренных ГК РФ, что также соответствует положениям пункта 1 статьи 46 ЗК РФ.

По смыслу приведенных выше положений законодательства и разъяснений, реализация предоставленного законом как арендодателю, так и арендатору права на отказ от договора аренды, возобновленного на неопределенный срок, не ставится в зависимость от каких-либо обстоятельств, а также наличия либо отсутствия на земельном участке, являющемся предметом договора аренды, объекта недвижимого имущества; ни одну из сторон договора аренды нельзя ограничить в реализации ею права на отказ от договора; законодательством не предусмотрен бессрочный режим аренды земельных участков публичной собственности.

Такое право подлежит реализации как в отношении незастроенного земельного участка, так и участка, на котором находятся объекты недвижимости или объекты, строительство которых не завершено.

В рассматриваемом случае действия арендодателя состояли в реализации предоставленного ему статьями 610, 621 ГК РФ права на односторонний отказ от договоров аренды земельного участка, который с учетом вышеизложенной правовой позиции является правомерным.

При таких обстоятельствах, отсутствуют основания для удовлетворения встречного искового заявления.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины в связи с удовлетворением исковых требований подлежат взысканию с ответчика.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Департамент освобожден от уплаты государственной пошлины по настоящему делу.

Принимая во внимание изложенное, с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Требования Департамента имущественных отношений Администрации города Омска

(ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) удовлетворить полностью.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Империял-2000 (ОГРН 1025500527865, ИНН 5501043501) в течение 30-ти дней с момента вступления в законную силу решения суда освободить земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м., по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская путем сноса (демонтажа) и вывоза за счет собственных средств киоска для розничной торговли, погрузочно-разгрузочных площадок с навесами, автостоянки с парковочными ограждениями в виде ограничительных барьеров и запираемого шлагбаума, сооружения из профилированного листа, с металлических въездных ворот.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Империял-2000 (ОГРН 1025500527865, ИНН 5501043501) передать земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м, по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская по акту приема-передачи департаменту имущественных отношений Администрации города Омска.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Империял-2000 (ОГРН 1025500527865, ИНН 5501043501) привести земельный участок с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 21425 кв.м., по адресу: Омская область, город Омск, Советский административный округ, ул. Мира - ул. Дружбы - ул. Забайкальская в состояние пригодное для дальнейшего использования.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Империял-2000 (ОГРН 1025500527865, ИНН 5501043501) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 рублей.

Отказать в удовлетворении встречного искового заявления общества с ограниченной ответственностью «Империял-2000» (ИНН 5501043501, ОГРН 1025500527865) к департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) о признании права владения и пользования общества с ограниченной ответственностью «Империял-2000» земельным участком с кадастровым номером 55:36:050208:266 площадью 19159 кв.м. на основании договора аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 года на неопределенный срок, обязанности Управления Росреестра по Омской области восстановить в Едином государственном реестре недвижимости сведения о договоре аренды № Д-С-П-62-2113 от 25 августа 1999 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050208:266 на неопределенный срок, отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42) в течение месяца со дня принятия решения, а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, г. Тюмень, ул. Ленина, д. 74).

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.В. Пермяков