

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. 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
18 октября 2022 года****№ дела
А46-12612/2022**

Резолютивная часть решения оглашена 11 октября 2022 года
Решение в полном объеме изготовлено 18 октября 2022 года

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ярковского С.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Краснолобовой Т.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению публичного акционерного общества «Россети Сибирь» (ИНН 2460069527, ОГРН 1052460054327) к департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора,

в судебном заседании приняли участие:

от истца – Пелах Ю.Е. (доверенность от 19.04.2022, паспорт, диплом);

от ответчика – Дручинина К.Ю. (доверенность от 07.06.2022, удостоверение, диплом),

У С Т А Н О В И Л:

публичное акционерное общество «Россети Сибирь» (далее – ПАО «Россети Сибирь», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (далее – департамент, ответчик) об урегулировании разногласий, возникших между сторонами при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070105:18471, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для строительства, без проведения торгов от 05.03.2022 № Д-С-31-12433 (регистрационный номер ПАО «Россети Сибирь» № 2.5500.1157.22 от 05.03.2022)

В судебном заседании истец полностью поддержал заявленные требования, ответчик высказал возражения, поддержав доводы, изложенные в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Постановлением Администрации города Омска № 613-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 10 марта 2017 года № 210-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ город Омск Омской области» от 08.10.2020 года утвержден проект планировки и проект межевания территории (далее - ППиМТ) (приложение 3 к постановлению №613-п от 08.10.20), которым предусматривается реализация, размещение линейного объекта публичного акционерного общества «Россети Сибирь» «Строительство ПС 110/10 кВ «Кристалл», двух КЛ 110 кВ и двух волоконно-оптических линий связи от кабельно-воздушной линии ПО кВ Омская -ТЭЦ-4 - Омская ТЭЦ-3 I, II цепь с отпайками до новой подстанции 110/10 кВ «Кристалл», двух кабельных линий 10 кВ от новой подстанции 110/10 «Кристалл» до ЦРП-2».

Строительство линейного объекта электроснабжения предполагается в 3 этапа:

1. строительство двух кабельных линий ПО кВ и двух волоконно-оптических линий связи от кабельно-воздушной линии ПО кВ Омская - ТЭЦ-4 - Омская ТЭЦ-3 I, II цепь с отпайками до новой ПС 110/10 кВ «Кристалл»;
2. строительство электрической подстанции 110 кВ «Кристалл»;
3. строительство двух кабельных линий 10 кВ от новой подстанции 110 кВ «Кристалл» до центрального распределительного пункта (ЦРП-2).

На основании документации по планировке территории (ППТ и ПМТ), утвержденной Постановлением Администрации города Омска № 613-п от 08.10.2020 ПАО «Россети Сибирь» проведены кадастровые работы, образованы земельные участки, вес земельные участки поставлены на кадастровый учет.

Таким образом, проектируемая подстанция 110 кВ «Кристалл» является частью единого сложного электросетевого комплекса.

К земельному участку под размещение ПС 110 кВ «Кристалл» (кадастровый номер 55:36:050207:18471) подходят питающие кабельные линии ПО кВ длиной 3,89 км, волоконно-оптическая линия связи (ВОЛС) длиной 4,04 км, кабельные линии 10 кВ длиной 0,88 м, для размещения которых в соответствии ППТ и ПМТ с Администрацией города Омска оформлены права на прилегающие земельные участки - установлены сервитуты на использование земельных участков.

ПАО «Россети Сибирь» осуществляются платежи в бюджет с 2020-2021 года за использование земельных участков под строительство и эксплуатацию линий 110 кВ, 10 кВ, ВОЛС, в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 55:36:000000:415; 55:36:000000:491; 55:36:070105:3371; 55:36:070105:3379; 55:36:050207:3580; 55:36:070105:8589; 55:36:070105:8665; 55:36:070105:17705; 55:36:070105:18468; 55:36:050207:18472; 55:36:070105:18473; 55:36:070105:18474; 55:36:070105:18475; 55:36:070105:18476; 55:36:070105:25856; 55:36:000000:163409. Размещение земельного участка под строительство ПС 110 кВ Кристалл в ином месте невозможно, так как земельный участок с кадастровым номером 55:36:050207:18471 является основным земельным участком линейного объекта, к нему подтягиваются все другие земельные участки, оформленные для строительства двух питающих кабельных линий 110кВ и двух волоконно-оптических линий связи от кабельно-воздушной линии 110 кВ Омская - ТЭЦ-4 - Омская ТЭЦ-3 I, II цепь с отпайками до новой ПС 110/10 кВ «Кристалл»; строительства двух кабельных линий 10 кВ от новой подстанции 110 кВ «Кристалл» до центрального распределительного пункта (ЦРП-2).

На основании документации по планировке территории (ППТ и ПМТ), утвержденной Постановлением Администрации города Омска № 613-п от 08.10.2020, ПАО «Россети Сибирь» проведены кадастровые работы, образован земельный участок с кадастровым номером 55:36:050207:18471 (далее - Участок) под размещение ПС «Кристалл».

В соответствии с положением о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденным Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 года № 452, департамент имущественных отношений Администрации города Омска от имени муниципального образования городской округ город Омск Омской области осуществляет права собственника в отношении муниципального имущества, в том числе выступает арендодателем по договорам аренды муниципального имущества города Омска или имущества, находящегося в ведении муниципального образования город Омск.

ПАО «Россети Сибирь» обратилось в департамент имущественных отношений Администрации города Омска с заявлением от 03.11.2021 о предоставлении в аренду без проведения торгов земельного участка с

кадастровым номером 55:36:070105:18471, расположенного по адресу: Российская Федерация, Омская область, г. Омск.

В ответ на обращение департаментом имущественных отношений Администрации города Омска был подготовлен договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для строительства, без проведения торгов от 05.03.2022 № Д-С-31-12433 (регистрационный номер ПАО «Россети Сибирь» №42.5500.1157.22 от 05.03.2022) на земельный участок с кадастровым номером 55:36:070105:18471 (далее - договор аренды). Срок договора аренды земельного участка 9 лет 11 месяцев 29 дней.

При этом, предложенный Ответчиком к заключению договор аренды содержал информацию о том, что на Участке расположены металлические и железобетонные гаражи (пункт 1.7), а также условия, не позволяющие беспрепятственно использовать земельный участок по назначению, а именно:

Подпункт 1 пункта 4.2 «Арендодатель обязан передать Арендатору Участок в состоянии пригодном для использования в целях, предусмотренных настоящим договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц. Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, выявленные Арендатором после подписания акта приема-передачи».

Пункт 10.3 «В случае нахождения на Участке каких-либо объектов Арендатор при необходимости освобождает Участок за счет собственных средств, претензий к Арендодателю Арендатор не имеет».

Не согласившись с редакцией спорных пунктов договора ПАО «Россети Сибирь» был подготовлен протокол разногласий и направлен в департамент имущественных отношений Администрации города Омск обращением от 16.03.2022 1.5/01-03/3067.

В свою очередь, департаментом имущественных отношений Администрации города Омск был подготовлен протокол согласования разногласий от 07.04.2022.

По итогам рассмотрения протокола согласования разногласий, ПАО «Россети Сибирь» подготовлен протокол урегулирования разногласий от 11.05.2022, в котором спорные пункты договора аренды изложены в следующей редакции:

- Подпункт 1 пункта 4.2 изложить в редакции Арендатора:

«1) Передать Арендатору Участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных настоящим договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц».

Предложение «Арендодатель не отвечает за недостатки Участка, выявленные Арендатором после подписания акта приема-передачи» исключить.

- Пункт 10.3 изложить в редакции Арендатора:

«Арендодатель обязуется освободить земельный участок от объектов, указанных в п. 1.7 Договора в течении 12 месяцев с момента заключения договора за счет собственных средств».

Протокол урегулирования разногласий от 11.05.2022 возвращен департаментом без подписания письмом от 10.06.2022 № исх-ДИО/8093, в котором Ответчик не согласился с предложенной ПАО «Россети Сибирь» редакцией спорных пунктов договора.

Согласно данным кадастровой выписки и публичной кадастровой карты на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070105:18471 отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости.

Между тем, на земельном участке 55:36:070105:18471 и ближе 20м к нему

располагаются гаражи, что подтверждается натурными обследованиями, топографической съемкой и снимками со спутника.

Таким образом, использование ПАО «Россети Сибирь» Участка по назначению без освобождения его от гаражей невозможно.

При этом истец не согласен с условиями договора, возлагающими на арендатора бремя по устранению препятствий в пользовании участком, ввиду фактического наличия на Участке гаражей, принадлежащих третьим лицам.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд полагает, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению, исходя из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу пункта 1 статьи 421 ГК РФ 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.

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 ГК РФ).

При наличии разногласий, возникших при заключении договора, защита нарушенного права стороны осуществляется в порядке статьи 446 ГК РФ путем подачи иска об урегулировании разногласий по договору.

В соответствии с пунктом 1 статьи 446 ГК РФ в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В настоящем случае общество просит согласовать условия договоров в следующей редакции:

Урегулировать разногласия, возникшие между департаментом имущественных отношений Администрации города и публичным акционерным обществом «Россети Сибирь» при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070105:18471, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для строительства, без проведения торгов от 05.03.2022 № Д-С-31-12433 (регистрационный номер ПАО «Россети Сибирь» № 42.5500.1157.22 от 05.03.2022), изложив в следующей редакции:

- Подпункт 1 пункта 4.2 «Передать Арендатору Участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных настоящим договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц».

- Пункт 10.3 «Арендодатель обязуется освободить земельный участок от объектов, указанных в п. 1.7 Договора в течении 12 месяцев с момента заключения договора за счет собственных средств».

Возражая против заключения договора в редакции истца, департамент ссылается на отсутствие возможности отказать в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070105:18471 в аренду.

При этом ответчик отмечает, что в полномочия департамента не входит вынос гаражей с земельного участка.

Департаментом проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 55:36:070105:18471, составлен акт от 03.03.2021, исходя из которого следует, что на земельном участке расположены металлические и сборные железобетонные гаражные боксы.

По информации администрации Советского административного округа города Омска (далее - администрация округа) земельный участок для размещения гаражей не предоставлялся.

В свою очередь, департамент направил в адрес администрации округа письмо № Вн-ДИО/1196 от 09.03.2021 с указанием на необходимость произвести мероприятия по выносу самовольно размещенных гаражей.

Решением Омского городского совет от 29 июня 2011 г. № 422 «Об Администрации Советского административного округа города Омска» утверждено положение об администрации Советского административного округа города Омска (далее - положение).

Согласно подпунктами 8.1, 8.2, 13.3., 13.4 пункта 17 положения, администрация САО:

- в целях обеспечения соблюдения требований земельного законодательства проводит проверки целевого использования, обследования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска, либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории округа занятых объектами индивидуального жилищного строительства, гаражными кооперативами и иными гаражными объединениями, капитальными гаражами, металлическими и сборными железобетонными гаражными боксами, погребями;

- выявляет самовольно размещенные (размещаемые) объекты индивидуального жилищного строительства, капитальные гаражи, самовольно размещенные металлические и сборные железобетонные боксы, погреба при осуществлении муниципального земельного контроля, проведении проверок и обследований;

- осуществляет принудительный вынос металлических и сборных железобетонных боксов, ограждений, самовольно размещенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности города Омска, либо земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории округа, в порядке, предусмотренном правовым актом Администрации города Омска;

- осуществляет контроль за соблюдением принципа платности использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Омска, либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории округа, занятых объектами индивидуального жилищного строительства, гаражными кооперативами и иными гаражными объединениями, капитальными гаражами, металлическими и сборными железобетонными боксами, погребями, осуществляет претензионно-исковую работу по взысканию стоимости неосновательного обогащения за пользование указанными земельными участками.

Таким образом, к полномочиям администрации округа относится деятельность по выносу самовольно установленных гаражей.

При этом департамент полагает, что если истец считает свои права нарушенными в части самовольного расположения гаражей на земельном участке, он вправе после получения земельного участка в аренду обратиться с исковым заявлением об устранении препятствий в использовании земельного участка.

В соответствии со ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

В соответствии со ст. 305 ГК РФ права, предусмотренные ст. ст. 301 - 304 ГК РФ, принадлежат также лицу, хотя и не являющемуся собственником, но владеющему имуществом на праве пожизненного наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором. Это лицо имеет право на защиту его владения также против собственника.

Таким образом, в случае если общество усматривает нарушение своих прав, оно может обратиться с самостоятельным иском к собственникам гаражей.

Однако, ПАО «Россети Сибирь» не согласно с формулировкой относительно самостоятельного выбора земельного участка филиалом ПАО «Россети Сибирь» - «Омскэнерго».

Генеральным планом муниципального образования городского округа г. Омск Омской области (в редакции Решения Омского городского Совета от 22 июля 2009 года № 271; от 14 ноября 2012 года № 69, от 16.07.2014 № 261, от 17.12.2014 № 294) было предусмотрено строительство в Советском административном округе города Омска подстанции 110/10 кВ по ул. Химиков.

27.06.2017 в Администрации г. Омска в Департаменте архитектуры и градостроительства города Омска состоялось совещание при участии представителей филиала ПАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго» по вопросу строительства ПС ПО кВ на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070105:652 по ул. Химиков. На совещании было отмечено, что на данном земельном участке размещены временные гаражи гаражного кооператива «Омич-47» и у кооператива имеется документ, подтверждающий предоставление в бессрочное пользование земельного участка для строительства капитальных гаражей по ул. Химиков - постановление главы администрации Первомайского района города Омска от 10.02.1995 № 71.

На совещании было принято решение:

- об отказе ПАО «МРСК Сибири» в предварительном согласовании предоставления земельного участка по ул. Химиков в САО г. Омска (для строительства закрытой электроподстанции ПО кВ) по заявлению ПАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго» от 02.06.2017 № ВХ-ДАГ/3133;

- предложить филиалу ПАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго» в целях строительства закрытой электроподстанции напряжением ПО кВ для повышения надежности электроснабжения существующей и электроснабжения перспективной застройки Советского АО г. Омска повторно направить обращение в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Омска (далее - Правила) о внесении изменения в Правила, утвержденные Решением Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 в части размещения объекта по ул. Блюхера.

Для размещения подстанции 110/10 кВ «Кристалл» Департаментом архитектуры Администрации города Омска определено иное возможное местоположение в Советском административном округе в районе ул. Блюхера. Выбор данного земельного участка обусловлен следующими факторами: удобство переподключения существующих потребителей от подстанции «Энтузиастов» и «ЦРП-2» на новую подстанцию с наименьшими капиталовложениями, наличие технической возможности для подключения подстанции к энергосистеме со строительством кабельных линий 110 кВ, создание нового центра питания в непосредственной близости к существующим и перспективным потребителям электрической мощности.

03.07.2017 филиал ПАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго» письмом №1.5/08-19/6905-исх (Приложение № 2) направил Запрос в ДАиГ на внесение изменений в Правила с целью строительства закрытой электроподстанции 110/10 кВ «Кристалл»;

16.01.2019 получено письмо № 06/225 (Приложение № 3) из ДАиГ Администрации г. Омска по вопросу внесения изменений в Правила в части изложения в новой редакции территориальных зон Р1-2019, ИТ-2, выделив территориальную зону ИТЗ-3141 с целью строительства закрытой электроподстанции 110/10 кВ «Кристалл», а также получены указания для осуществления дальнейших действий, необходимых для размещения закрытой электроподстанции ПС ПО кВ Кристалл. В письме указывается, что для осуществления дальнейших действий филиалу ПАО «МРСК Сибири» - «Омскэнерго» необходимо направить обращение в ДАиГ о подготовке распоряжения о внесении изменений в проект планировки территории городка Нефтяников, расположенной в границах: правый берег реки Иртыш - ул. Заозерная - ул. Комбинатская - ул. Химиков - ул. Энтузиастов - переулок 1-й Окружной - переулок 2-й Окружной - ул. Доковская - проспект Мира - северо-восточная граница отвода «Сибэктрострой»-АТП-10, ГСК «Асфальт» - в Советском АО г. Омска, утвержденный постановлением Администрации г. Омска от 10.03.2017 года № 210-п, в границах элементов планировочной структуры №№ 97,100,ЗОП 10.

Согласно п.346 главы III Постановления Правительства РФ от 16.02.2008 №87 (ред. от 06.07.2019) «О составе разделов проектной документации на линейные объекты капитального строительства и требования к содержанию этих разделов», Градостроительного Кодекса РФ и Земельного Кодекса РФ для реализации линейного объекта должны быть разработаны и утверждены в установленном порядке Проект планировки территории и проект межевания территории (далее -ППТ, ПМТ).

08.05.2019 года получено распоряжение департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска № 458 (Приложение № 4) о подготовке документации по планировке части территории муниципального образования городской округ г. Омск Омской области.

Документация по планировке территории (ППТ, ПМТ) была разработана на основании распоряжения департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска № 458 от 08.05.2019.

09.07.2020 подписано постановление Мэра города Омска № 40-пм «Об организации публичных слушаний по проекту о внесении изменений в проект планировки части территории муниципального образования городской округ г. Омск Омской области и проекту межевания части территории муниципального образования городской округ г. Омск Омской области (Приложение № 5).

ППТ, ПМТ был представлен на публичных слушаниях, организованных в соответствии с постановлением мэра города Омска от 09.07.2020 № 40-пм.

В ходе публичных слушаний проект планировки территории и проект межевания территории (ППТ, ПМТ) был защищен, замечаний к документу не поступало, что подтверждается Заключением о результатах публичных слушаний от 12.08.2020 (Приложение № 6).

Для сокращения размеров территории и санитарно-защитных разрывов до жилых домов и общественных зданий (20 м) подстанцию 110/10 кВ «Кристалл» планируется выполнить закрытого исполнения, вписывающуюся в архитектурную концепцию города.

Строительство нового центра питания ПС 110 кВ Кристалл позволит:

- обеспечить электроснабжение новых строительных площадок;

- разгрузить ПС 110 кВ Энтузиастов для возможности присоединения новых потребителей по договорам технологического присоединения;
- нормализовать уровень напряжения у конечного потребителя;
- повысить надежность электроснабжения потребителей.

08.10.2020 утверждено Постановление Администрации г. Омска № 613-п «О внесении изменений в постановление Администрации города Омска от 10 марта 2017 года № 210-п и утверждении проекта межевания части территории муниципального образования городской округ г. Омск Омской области» (Приложение № 7).

Таким образом, для размещения подстанции 110/10 кВ «Кристалл» Департаментом архитектуры Администрации города Омска определено иное возможное местоположение в Советском административном округе в районе ул. Блюхера.

В свою очередь, ПАО «Россети Сибирь» выполнило все необходимые процедуры, включая внесение изменений в Правила землепользования и застройки в части изложения в новой редакции территориальных зон Р1-2019, ИТ-2, выделив территориальную зону ИТЗ-3141 с целью строительства закрытой электроподстанции 110/10 кВ «Кристалл», прохождение процедуры публичных слушаний по этому вопросу; внесение изменений в документацию по планировке территории городка Нефтяников, расположенной в границах: правый берег реки Иртыш-ул.Заозерная-ул.Комбинатская-ул.Химиков-ул.Энтузиастов-переулок1-й Окружной-переулок 2-й Окружной - ул. Доковская-проспект Мира-северо-восточная граница отвода «Сибэктрострой»-АТП-10, ГСК «Асфальт» - в Советском АО г. Омска, утвержденный постановлением Администрации г. Омска от 10.03.2017 года № 210-п, в границах элементов планировочной структуры №№ 97,100,ЗОП 10; прохождение публичных слушаний по рассмотрению указанной документации по планировке территории; кадастровые работы для оформления прав на земельный участок с целью заключения договора аренды.

Оценив приведенные разногласия, суд исходит из необходимости согласования условий спорных договоров в редакции истца ввиду следующего.

По правилам пункта 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Статьей 612 ГК РФ на арендодателя возложена ответственность за недостатки сданного в аренду имущества, в том числе право арендатора требовать от арендодателя безвозмездного устранения недостатков.

Из приведенных положений следует, что в случае наличия на переданном в аренду земельном участке объектов, препятствующих в пользовании имуществом, ответственность возложена на арендодателя в силу закона.

Следовательно, обоснованно требование ПАО «Россети Сибирь» о том, что при передаче земельного участка в аренду, данный участок должен быть свободен от прав третьих лиц, указанное является обязанностью арендодателя.

Таким образом, возложение на арендатора обязанности по устранению объектов за счет собственных средств не соответствует нормам права и в отсутствие согласия ПАО «Россети Сибирь» данное условие не может быть включено в договор на основании пункта 1 статьи 421 ГК РФ.

При таких обстоятельствах не имеется правовых оснований для возложения на Арендатора Участка рисков и бремени несения всех расходов, которые может повлечь освобождение Участка от гаражей за счет средств Арендатора. Учитывая изложенное, обязанность по освобождению Участка от гаражей, а также затраты, связанные с освобождением Участка от гаражей, должны быть возложены именно на Арендодателя, а не на Арендатора Участка.

Таким образом, из системного толкования норм действующего законодательства следует, что подпункт 1 пункта 4.2 и пункт 10.3 подлежат принятию в редакции ПАО «Россети Сибирь».

Относительно довода о том, что в полномочия департамента не входит вынос гаражей с земельного участка, суд отмечает следующее.

Согласно данным кадастровой выписки и публичной кадастровой карты на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070105:18471 отсутствуют зарегистрированные объекты недвижимости, обременения отсутствуют.

В соответствии с положением о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденным Решением Омского городского Совета от 26.10.2011 года № 452, департамент имущественных отношений Администрации города Омска от имени муниципального образования городской округ город Омск Омской области осуществляет права собственника в отношении муниципального имущества, в том числе выступает арендодателем по договорам аренды муниципального имущества города Омска или имущества, находящегося в ведении муниципального образования город Омск.

В абзаце втором статьи 42 ЗК РФ предусмотрено, что собственник земельного участка обязан использовать земельный участок в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Согласно данным кадастровой выписки вид разрешенного использования земельного участка: предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1), для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» на земельном участке с кодом 3.1.1 размещение личных гаражей запрещено.

Препятствия по использованию ПАО «Россети Сибирь» земельного участка возникли до заключения спорного договора аренды.

Согласно п.1 Положения об администрации Советского административного округа города Омска, утвержденного Решением Омского городского Совета от 29.06.2011 № 422 Администрация Советского административного округа города Омска является территориальным структурным подразделением Администрации города Омска, осуществляющим решение вопросов местного значения на территории Советского административного округа города Омска.

Согласно п.1 Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска, утвержденное решением Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452, департамент имущественных отношений Администрации города Омска является структурным подразделением Администрации города Омска.

В силу п.4 ст.24 раздела III Положения о департаменте имущественных отношений Администрации города Омска к функциям департамента отнесено следующее: при осуществлении своих полномочий взаимодействует с другими структурными подразделениями Администрации города Омска.

Таким образом, недостатки во взаимодействии указанных структурных подразделений Администрации города Омска между собой не порождают у ПАО «Россети Сибирь» дополнительных обязанностей.

Утверждение департамента о возможности ПАО «Россети Сибирь» после заключения договора воспользоваться правами, предусмотренными ст.304 и ст.305 ГК РФ является ошибочным, поскольку после заключения договора аренды

и подписания акта приема-передачи арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества (гаражи), которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Таким образом, указанные выше пункты договора подлежат изложению в редакции истца.

Согласно разъяснениям, приведенным в пункте 42 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», при принятии решения об обязанности заключить договор или об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора, суд в резолютивной части решения указывает условия договора, который считается заключенным на этих условиях с момента вступления в законную силу решения суда (пункт 4 статьи 445 ГК РФ); при этом дополнительных действий сторон (подписание двустороннего документа, обмен документами, содержащими оферту и ее акцепт, и т.п.) не требуется.

В связи с удовлетворением иска судебные расходы по уплате государственной пошлины по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации возлагаются на департамент.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования публичного акционерного общества «Россети Сибирь» удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие между департаментом имущественных отношений Администрации города и публичным акционерным обществом «Россети Сибирь» при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:070105:18471, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для строительства, без проведения торгов от 05.03.2022 № Д-С-31-12433 (регистрационный номер ПАО «Россети Сибирь» № 42.5500.1157.22 от 05.03.2022), изложив в следующей редакции:

- Подпункт 1 пункта 4.2 «Передать Арендатору Участок в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных настоящим договором. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора Участок не обременен правами третьих лиц».

- Пункт 10.3 «Арендодатель обязуется освободить земельный участок от объектов, указанных в п. 1.7 Договора в течении 12 месяцев с момента заключения договора за счет собственных средств».

Взыскать с департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) в пользу публичного акционерного общества «Россети Сибирь» (ИНН 2460069527, ОГРН 1052460054327) 6000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

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

Судья

С.В. Ярковой