

**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

**Р Е Ш Е Н И Е**город Омск  
10 июня 2021 года№ дела  
А46-779/2021

Резолютивная часть решения оглашена 03.06.2021

Полный текст решения изготовлен 10.06.2021

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Ширий И.Ю.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания  
Горшениной В.С.

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление департамента имущественных  
отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613)

к индивидуальному предпринимателю Абдуллаеву Гаджи Гасум оглы  
(ИНН 550200476000, ОГРНИП 304550736402112)

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных  
требований относительно предмета спора, департамента архитектуры и  
градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117,  
ОГРН 1025500761142)

об освобождении земельного участка и обязанности использовать участок по целевому  
назначению,

в судебном заседании приняли участие:

от истца – Пятков К.В. по доверенности от 14.09.2020 (сроком на 1 год), предъявлено  
служебное удостоверение,

от ответчика – Абдуллаев Г.Г., личность удостоверена паспортом; Каныгина Е.Ю. по  
доверенности от 24.08.2020 (сроком на 3 года), личность удостоверена паспортом;

Чепилко Т.В. по доверенности от 23.04.2021 (сроком до 23.04.2022), личность  
удостоверена паспортом; Колесников А.Д. по доверенности от 09.03.2021 (сроком до  
31.12.2021), личность удостоверена паспортом,

**У С Т А Н О В И Л :**

департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее –  
истец, Департамент) обратился в арбитражный суд с иском заявлением от 28.12.2020  
№ Исх-ДИО/13165 (вх. от 22.01.2021 № 9236), уточнённым в порядке статьи 49  
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) об  
обязании индивидуального предпринимателя Абдуллаева Гаджи Гасум оглы (далее также  
ответчик, Предприниматель) освободить самовольно занятую территорию площадью  
4 828,7 кв.м, расположенную в границах земельного участка с кадастровым номером  
55:36:00 00 00:150350 (Участок № 1) от временных объектов: КПП, хозяйственных  
построек, бытовок, металлических контейнеров, а также от строительных материалов.

Также, истец просит обязать Предпринимателя:

- использовать земельный участок с кадастровым номером 55:36:13 01 01:3428,  
расположенный в Кировском административном округе города Омска в 132 м южнее  
относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 56 в  
соответствии с договором аренды от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-564, путём освобождения  
участка от гаражных боксов, в которых осуществляется коммерческая деятельность  
(техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта); от металлических  
контейнеров с вывесками: «Диагностика, ремонт насос-форсунок», «Грузовой  
автосервис», непосредственно примыкающих к объекту незавершённого строительства с  
кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140 площадью около 180 кв.м;

- использовать земельный участок с кадастровым номером 55:36:13 01 01:3429,  
расположенный в Кировском административном округе города Омска в 135 м южнее  
относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 56 в  
соответствии с договором аренды от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-565 путём освобождения

Код для входа в режим ограниченного доступа:

участка от строительных материалов и иных временных объектов;

- использовать земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:13 01 01:3428, 55:36:13 01 01:3429 в соответствии с указанными договорами аренды путём прекращения коммерческой деятельности здания (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта) с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140.

Определением Арбитражного суда Омской области от 09.02.2021 возбуждено производство по делу.

Как установлено судом, отделом муниципального земельного контроля на основании поручения Мэра города Омска от 06.02.2020 № Вн-АМП/8 проведена проверка целевого использования земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:13 01 01:3428 (далее – Участок 3428) и 55:36:13 01 01:3429 (далее – Участок 3429), расположенных в Кировском административном округе города Омска в 132 м и в 135 м южнее относительно здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 56.

Смежная к Участкам 3428 и 3429 территория площадью 4 828,7 кв.м (далее – Участок № 1) по границам которой (кроме южной стороны) установлено ограждение. Участок № 1 расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:00 00 00:150350, который принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Омск Омской области.

Смежные Участки 3428, 3429 и Участок № 1 фактически на местности представляют собой единое землепользование, основная часть которого по периметру обозначена видимым ориентиром – ограждением, выполненным железобетонных плит и металлического профильного листа. Доступ на основную часть единого землепользования ограничен и осуществляется через контрольно-пропускной пункт (далее – КПП), оборудованный металлическим шлагбаумом, который расположен в северо-западной стороне ограждения.

Участок № 2 (территория, занимаемая шиномонтажной мастерской с вывесками: «Грузовой шиномонтаж», «Продажа грузовых шин») расположен в границах Участка № 1 и на местности обозначен стенами указанного павильона. На момент проверки павильон открыт, доступ на Участок № 2 свободный.

Участок № 3 (территория, занимаемая шиномонтажной мастерской с вывесками: «Шины, Диски, Шиномонтаж», «Ремонт тентов») расположен восточнее относительно Участка № 1 и на местности обозначен стенами указанного павильона. На момент проверки павильон закрыт, доступ на Участок № 3 отсутствует.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в границах Участка 3428 и Участка 3429 расположен объект незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140, проектируемое назначение: крытая автостоянка - 1-я очередь «Мотель, крытая автостоянка, котельная», площадь застройки 1 466,2 кв.м, степень готовности объекта незавершённого строительства - 70 %, принадлежащий на праве собственности Абдуллаеву Г.Г. (номер и дата государственной регистрации права: № 55-55-01/191/2014-092 от 26.09.2014).

Фактически в границах Участка 3428 расположены следующие объекты:

- западная часть объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140. На момент проверки в указанной части объекта незавершённого строительства размещены административные помещения и гаражные боксы, в которых осуществляется коммерческая деятельность (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта);

- пристройка (с западной стороны) к объекту незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140 площадью около 180 кв.м, выполненная из металлических контейнеров с вывесками: «Диагностика, ремонт насос-форсунок», «Грузовой автосервис». На момент проверки вход в пристройку закрыт.

По сведениям информационной системы 2ГИС в административном здании, имеющем почтовый адрес: г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 49А расположены: автотехкомплекс «Дальнобойщик», станция технического обслуживания по ремонту дизельных двигателей, мастерская по ремонту топливной аппаратуры дизельных

двигателей.

В границах Участка 3429 расположены следующие объекты:

- восточная часть объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140. На момент проверки в указанной части объекта незавершённого строительства размещены гаражные боксы, в которых осуществляется коммерческая деятельность (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта);

- временные объекты.

Кроме того, в границах Участка 3429 складированы строительные материалы, осуществляется стоянка грузового и легкового автотранспорта.

В границах Участка № 1 расположены временные объекты (КПП, хозяйственные постройки, бытовки, металлические контейнеры, в том числе павильон (шиномонтажная мастерская) площадью 160,7 кв.м с вывесками: «Грузовой шиномонтаж», «Продажа грузовых шин» (Участок № 2), осуществляется стоянка грузового и легкового автотранспорта, складированы строительные материалы.

В границах Участка № 2 расположен павильон (шиномонтажная мастерская) площадью 160,7 кв.м с вывесками: «Грузовой шиномонтаж», «Продажа грузовых шин», в котором на момент проверки осуществлялась коммерческая деятельность по грузовому шиномонтажу.

По сведениям информационной системы 2ГИС шиномонтажная мастерская грузовых автомобилей «Дальнобойщик» имеет почтовый адрес: г. Омск, ул. 2-я Солнечная, Д.49А/1.

В границах Участка № 3 расположен павильон (шиномонтажная мастерская) площадью 160,7 кв.м с вывесками: «Шины. Диски. Шиномонтаж», «Ремонт тентов». На момент проверки павильон закрыт, коммерческая деятельность не осуществляется.

Участок 3428 и Участок 3429 отнесены к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Земельный участок с кадастровым номером 55:36:00 00 00:150350 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Омск Омской области (номер и дата государственной регистрации права: № 55-55-01/047/2013-949 от 18.03.2013).

Участок 3428 и Участок 3429 предоставлены Абдуллаеву Г.Г. по договорам аренды земельных участков от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-564 для строительства газовой котельной и крытой автостоянки к мотелю и от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-565 для строительства здания мотеля.

Участок 3428 и Участок 3429 расположены в территориальной зоне производственно-коммунальных объектов III классов опасности П-2. Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), улично-дорожная сеть (код 12.0.1), являются основными видами разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства.

На момент проверки Участок 3428 имеет вид разрешённого использования: для строительства газовой котельной и крытой автостоянки к мотелю. Участок 3429 имеет вид разрешённого использования: для строительства здания мотеля.

На объекте незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140, принадлежащем на праве собственности Абдуллаеву Г.Г. и расположенном в границах Участков 3428 и 3429, осуществляется коммерческая деятельность (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта), на Участке 3429 складированы строительные материалы, осуществляется стоянка грузового и легкового автотранспорта.

Абдуллаевым Г.Г. была предоставлена копия выписки из протокола заседания комиссии по вопросам создания и использования парковок, расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения в границах города Омска от 12.10.2015. По вопросу обращения Абдуллаева Г.Г. принято решение разрешить организацию некоммерческой парковки общего пользования на 30 машино-мест, из них 14 – для большегрузного автотранспорта, 1 машино-место – для инвалидов согласно схеме

организации дорожного движения по адресу: улица 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска, при условии согласования собственников инженерных коммуникаций с соблюдением СанПин и СНиП.

Участок № 2 (занят шиномонтажной мастерской) расположен в границах Участка № 1. Правоустанавливающие документы на эти земельные участки у Абдуллаева Г.Г. отсутствуют.

В обоснование исковых требований Департамент указывает, что Участок 3428 и Участок 3429, предоставленные Абдуллаеву Г.Г. по договорам аренды земельных участков от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-564 для строительства газовой котельной и крытой автостоянки к мотелю и от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-565 для строительства здания мотеля не используются по целевому назначению.

Учитывая изложенное, Департамент обратился в суд с изложенными выше требованиями.

Впоследствии, как уж было указано, истец уточнил заявленные требования.

Отклоняя доводы Предпринимателя о нарушении Департаментом положений Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон 294-ФЗ), суд принимает во внимание следующее.

Согласно пункту 1 статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Органы местного самоуправления городского округа осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений (пункт 3 статьи 72 ЗК РФ).

Согласно пункту 21 решения Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452 «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска» истец является специально уполномоченным структурным подразделением Администрации города Омска, осуществляющим муниципальный земельный контроль за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными гражданами в отношении объектов земельных отношений.

В соответствии с пунктом 5 статьи 72 ЗК РФ в случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте проверки указывается информация о наличии признаков выявленного нарушения. Должностные лица органов местного самоуправления направляют копию указанного акта в орган государственного земельного надзора.

Указанные положения направлены на пресечение неправомерного использования земельных участков муниципальной и неразграниченной собственности, в том числе в принудительном порядке.

Порядок осуществления контрольных мероприятий по соблюдению земельного законодательства на территории города Омска установлен постановлением Администрации города Омска от 28.12.2017 № 1402-п «О муниципальном земельном контроле на территории города Омска».

Указанный порядок не содержит требований к извещению о проведении осмотра земельного участка лица, в отношении которого выявлены нарушения земельного законодательства.

Не установлена обязательность извещения и статьёй 12 Закона № 294-ФЗ. Информирование должностными лицами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, лиц, в отношении которых проводятся мероприятия по фиксации фактов нарушения земельного законодательства, обязательно при непосредственном взаимодействии, когда проверка осуществляется на принадлежащей лицу территории либо в отношении принадлежащего ему имущества.

Таким образом, односторонний акт обследования Департаментом земельного участка является надлежащим доказательством по смыслу статей 64, 67, 68 АПК РФ (постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.03.2021 № 08АП-628/2021 по делу № А46-12985/2019).

При рассмотрении данного дела суд руководствовался следующим.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьёй 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также иными способами, предусмотренными законом.

Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения. Необходимым условием применения того или иного способа защиты гражданских прав является обеспечение восстановления нарушенного права истца (пункт 1 статьи 11 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

В соответствии с частью 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Из положений статьи 39.2 ЗК РФ следует, что 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 ЗК РФ.

В соответствии со статьями 40, 41 ЗК РФ собственник (иной титульный владелец) земельного участка вправе возводить на нём здания (строения, сооружения) в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешённым использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению, в том числе и в случае самовольного занятия участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права (статья 60 ЗК РФ).

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

В пункте 29 совместного постановления Пленумов Верховного и Высшего Арбитражного Судов Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено следующее.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается существованием (сохранением) самовольно возведённых объектов, не являющихся недвижимым имуществом, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединённого с лишением владения (статья 304 ГК РФ).

Пунктом 45 этого же Постановления разъяснено, что в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит

удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Негативный иск может быть удовлетворён при доказанности следующих обстоятельств: наличия права собственности или иного вещного права у истца, наличия препятствий в осуществлении прав собственности, обстоятельств, свидетельствующих о том, что именно ответчиком неправомерно чинятся препятствия в использовании собственником имущества, не соединённые с лишением владения.

Такой иск подлежит удовлетворению и в случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его прав собственника или законного владения со стороны ответчика. Устранение нарушений права владения и пользования имуществом путём обязанности нарушителя совершить определенные действия возможно лишь в случае, если истец докажет нарушение своих прав.

То есть, обращаясь с иском об освобождении земельного участка от размещённых на нём сооружений, истец обязан доказать факт незаконного занятия такого участка лицом, к которому заявлено соответствующее требование.

Бремя доказывания неправомерности действий (бездействия) ответчика возлагается на истца. Ответчик при этом должен доказать правомерность своего поведения.

Как указывалось выше, способы защиты нарушенного права применительно к земельному участку конкретизированы в статье 60 ЗК РФ.

Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка (подпункт 2 пункта 1 статьи 60 ЗК РФ).

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 60 ЗК РФ действия, нарушающие права на землю, могут быть пресечены, в том числе, путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 62 ЗК РФ 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.

На основании пунктов 2, 3 статьи 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведённых 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, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счёт.

Факт использования спорных земельных участков и принадлежность расположенных на них объектов Предпринимателю установлен по результатам обследования.

Из содержания части 1 статьи 55 ГК РФ и части 1 статьи 64 АПК РФ следует, что обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, устанавливаются судом на основании доказательств по делу, содержащих сведения о фактах.

В соответствии со статьёй 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как установлено судом, между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключены договоры аренды земельного участка:

- от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-564 для строительства газовой котельной и крытой автостоянки к мотелю (кадастровый номер земельного участка 55:36:13 01 01:3428);
- от 13.03.2008 № ДГУ-К-34-565 для строительства здания мотеля (кадастровый

номер земельного участка 55:36:13 01 01:3429).

Смежный земельный участок с кадастровым номером 55:36:00 00 00:150350 принадлежит на праве собственности муниципальному образованию городской округ город Омск Омской области.

Согласно представленным в материалы дела документам и доводам отзыва, земельный участок общей площадью 8 000 кв.м в границах города Омска из состава земель общего пользования, расположенный по адресу: ул. 2-я Солнечная (Кировский округ) был предоставлен Абдуллаеву Г.Г. по договору аренды № Д-Кр-1-41-2554 земельного участка для использования под коммерческую автостоянку грузового транспорта.

Абдуллаевым Г.Г. была предоставлена копия выписки из протокола заседания комиссии по вопросам создания и использования парковок, расположенных на автомобильных дорогах общего пользования местного значения в границах города Омска от 12.10.2015. По вопросу обращения Абдуллаева Г.Г. принято решение разрешить организацию некоммерческой парковки общего пользования на 30 машино-мест, из них 14 – для большегрузного автотранспорта, 1 машино-место – для инвалидов согласно схеме организации дорожного движения по адресу: улица 2-я Солнечная в Кировском административном округе города Омска, при условии согласования собственников инженерных коммуникаций с соблюдением СанПин и СНиП.

Действующее законодательство не содержит определения категории «автостоянка грузового транспорта». При этом пунктом 3.18 СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей» определено, что стоянка автомобилей (стоянка, паркинг, парковка, гараж, гараж-стоянка) – это здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств (мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров и т.п.). Стоянки автомобилей могут быть: встроенными, встроенно-пристроенными, отдельно стоящими, пристроенными, подземными; наземными закрытого типа; плоскостными открытого типа; открытого типа; модульными быстровозводимыми; плавучими (дебаркадерными); механизированными; полумеханизированными; обвалованными; перехватывающими.

То есть, сама по себе цель использования земельного участка, предоставленного для использования под парковку, предполагает организацию мест временного хранения автомобилей.

Ответчик указывает, что временные объекты (КПП, хозяйственные постройки, бытовки, металлические контейнеры) были построены для упорядочения и наведения порядка на предоставленном земельном участке, и вопреки доводам Департамента спорный земельный участок не является самозанятым.

Между тем, нахождение объектов, не связанных с целями исключительно хранения автотранспорта, из существа рассматриваемой категории не следует.

Более того, размещение таких объектов сокращает число парковочных мест, а значит, противоречит самой природе стоянки.

При изложенных обстоятельствах, требования Департамента об обязанности Предпринимателя освободить территорию площадью 4 828,7 кв.м, расположенную в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:00 00 00:150350 (Участок № 1) от временных объектов: хозяйственных построек, бытовок, металлических контейнеров, строительных материалов, признаётся судом обоснованным.

Между тем нахождение на территории автостоянки КПП, выполняющего по существу функции охраны, по мнению суда, необходимо, поскольку является единственным и наиболее целесообразным вариантом предотвращения гибели или порчи имущества (автомобилей).

Более того, пунктом 5.1.10 Свода правил СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\*», утверждённого Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.11.2016 № 776/пр, предусмотрено, что на стоянках автомобилей с 50 и более машино-мест

постоянного и временного хранения автомобилей при основном въезде-выезде должен быть предусмотрен контрольно-пропускной пункт (помещения для уборочной техники, обслуживающего персонала, туалета и т.п.), оборудована площадка для размещения первичных средств пожаротушения, средств индивидуальной защиты и пожарного инструмента.

Согласно пункту 5.1.8 в стоянках автомобилей допускается предусматривать служебные помещения для обслуживающего персонала и сетей инженерно-технического обеспечения. В них размещаются охрана, контрольные и кассовые пункты, пассажирские лифты, санитарные узлы (в т.ч. приспособленные для МГН), помещения мойки.

Учитывая, что спорная стоянка предназначена для хранения 30 автомобилей, в том числе большегрузного транспорта, суд полагает допустимым размещение на ней КПП. При этом архитектура последнего такова, что позволяет вместить и уборочный инвентарь, и средства пожаротушения.

Относительно требования Департамента об использовании Участка 3428 и Участка 3429 согласно целевому назначению – для строительства газовой котельной и крытой автостоянки к мотелю и для строительства здания мотеля соответственно, суд отмечает следующее.

В обоснование правомерности ведения хозяйственной деятельности и целевого использования земельного участка, Предпринимателем представлены фотоматериалы, а также паспорт строящегося объекта капитального строительства, составленного обществом с ограниченной ответственностью «Хаска», которым не предусмотрено использование спорных земельных участков в качестве места хранения материалов, размещения контейнеров и т.д.

Ответчиком также представлена проектная документация на строительство объектов недвижимого имущества: «Мотель, крытая автостоянка, котельная по ул. 2-я Солнечная в КАО г. Омска», разработанная обществом с ограниченной ответственностью «Криан».

При этом из означенных документов и действующих разрешений на строительство следует, что на участках ведётся деятельность по возведению объекта «Крытая автостоянка – 1-я очередь «Мотель, крытая автостоянка, котельная», назначение: нежилое, степень готовности 70 %.

То есть, Абдуллаев Г.Г. использует предоставленные ему в аренду земельные участки 3428 и 3429 в соответствии с целевым назначением – строительство объектов капитального строительства.

А учитывая, что таковое ещё не завершено, цель предоставления земельных участков в аренду не достигнута, суд полагает, что оснований для удовлетворения требований Департамента в части обязанности Предпринимателя освободить земельные участки от объектов, непосредственно примыкающих к объекту незавершённого строительства, и строительного мусора, удовлетворению не подлежит, поскольку таковые либо способствуют строительному процессу (бытовки, склады), либо образуются в его результате (мусор).

Тем более, как верно заметил представитель ответчика, Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) допускает нахождение на объекте зданий и сооружений вспомогательного использования, связанного с осуществлением строительства и реконструкции здания или сооружения.

Согласно пункту 53 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2021), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 07.04.2021, в силу части 10 статьи 4 Закона № 384-ФЗ к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, к числу объектов капитального строительства вспомогательного использования относятся здания, строения, сооружения, не имеющие самостоятельного хозяйственного назначения и предназначенные для обслуживания другого (главного) объекта капитального строительства.

Из приведённых положений следует, что производственные, бытовые и иные здания, строения и сооружения, расположенные на земельных участках и обладающие признаками объекта недвижимости, являются объектами вспомогательного использования по отношению к основному объекту.

Таким образом, требование об освобождении участков от временных объектов до завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию, по мнению суда, является преждевременным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: 1) основные виды разрешённого использования; 2) условно разрешённые виды использования; 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В силу пункта 4 статьи 37 ГрК РФ основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 16.10.2020 № 42-П, следует, что собственник земельного участка во всяком случае имеет право самостоятельно выбрать для себя как основной, так и - в дополнение к основному - вспомогательный вид его разрешённого использования, которые предусмотрены правилами землепользования и застройки муниципального образования для определенной территориальной зоны. При этом ни ЗК РФ, ни ГрК РФ непосредственно не возлагают на лицо, использующее земельный участок не только в соответствии с основным видом его разрешённого использования, указанным в ЕГРН, но и в соответствии со вспомогательным видом разрешённого использования, который предусмотрен правилами землепользования и застройки муниципального образования для определённой территориальной зоны, каких-либо обязанностей по уведомлению о своём решении тех или иных органов публичной власти, что, в частности, подтверждается отсутствием в них, впрочем как и в других нормативных актах, положений, закрепляющих порядок (условия и сроки) исполнения таких обязанностей.

Правоприменительное толкование установленного ЗК РФ, ни ГрК РФ правового режима использования земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешённым использованием во взаимосвязи с положениями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не исключает такой интерпретации гарантированного собственнику (правообладателю) права самостоятельного выбора в дополнение к основному виду разрешённого использования земельного участка вспомогательного вида его разрешённого использования, при которой в интересах обеспечения достоверности сведений об осуществляемых собственником (правообладателем) разрешённых видах использования земельного участка сделанный им выбор должен в уведомительном порядке отражаться в ЕГРН.

Собственники (правообладатели) земельных участков не могут быть принуждены к внесению каких-либо сведений в ЕГРН в случае, когда они в дополнение к основному

виду разрешённого использования принадлежащих им земельных участков самостоятельно выбирают вспомогательный вид их разрешённого использования.

В связи с чем суд не соглашается с доводами истца о том, что определение неверного вида разрешённого использования земельного участка свидетельствует о невозможности использования по целевому назначению, а потому необходимо устанавливать вспомогательные виды разрешённого использования, поскольку использование земельного участка не только в соответствии с основным видом разрешённого использования, но и в соответствии со вспомогательным видом разрешённого использования, допустимым в качестве дополнительного по отношению к основному, не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению, что соответствует позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 08.02.2021 по делу № А40-244225/2019.

Убедительной представляется позиция ответчика о том, что зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности (П-2), в которой расположены спорные земельные участки, определяет в качестве основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, в частности Хранение автотранспорта (код 2.7.1), Бытовое обслуживание (код 3.3), Ремонт автомобилей (код 4.9.1.4), Стоянки транспорта общего пользования (код 7.2.3), Улично-дорожная сеть (код 12.0.1) (Решение Омского городского Совета от 10.12.2008 № 201 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области»).

Однако, применительно к рассматриваемой ситуации, ведение предпринимательской деятельности на незавершённом строительстве объекте противоречит действующему законодательству и не отвечает правилам безопасности.

На момент рассмотрения спора информационный справочник 2Гис содержал сведения о размещении по адресу: 644073, г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 49а (объект незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140) автокомплекса «Дальнобойщик». На официальных сайтах [www://dsservis55.ru](http://www://dsservis55.ru) и [www://dalnoboishnik55.ru](http://www://dalnoboishnik55.ru) автосервиса и интернет-магазина, адреса которых значатся в 2Гис в карточке предприятия, указано их местонахождение - г. Омск, ул. 2-я Солнечная, д. 49а.

Размещая информацию о своём адресе в открытых источниках, лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность, преследует цель увеличения клиентской базы, а значит, не будет намеренно искажать сведения о своём местонахождении.

По указанным причинам суд делает вывод о ведении Абдуллаевым Г.Г. коммерческой деятельности с использованием объекта незавершённого строительства.

Хозяйственная эксплуатация вспомогательных объектов - металлических контейнеров, непосредственно примыкающих к объекту незавершённого строительства с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140, в целях, отличных от их прямого назначения (для процесса строительства), также не допускается.

Таким образом, суд приходит к выводу о возможности удовлетворения требования Департамента об обязанности Предпринимателя использовать земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:13 01 01:3428 и 55:36:13 01 01:3429 в соответствии с договорами аренды путём прекращения коммерческой деятельности здания (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта) с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140.

При таких обстоятельствах требования Департамента подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167-170, 174, 176 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

требования департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) удовлетворить частично.

Обязать индивидуального предпринимателя Абдуллаева Гаджи Гасум оглы (ИНН 550200476000, ОГРНИП 304550736402112) освободить территорию площадью 4 828,7 кв.м, расположенную в границах земельного участка с кадастровым номером 55:36:00 00 00:150350 (Участок № 1) от временных объектов: хозяйственных построек, бытовок, металлических контейнеров, строительных материалов.

Обязать индивидуального предпринимателя Абдуллаева Гаджи Гасум оглы (ИНН 550200476000, ОГРНИП 304550736402112) использовать земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:13 01 01:3428 и 55:36:13 01 01:3429 в соответствии с договорами аренды путём прекращения коммерческой деятельности здания (техническое обслуживание и ремонт грузового автотранспорта) с кадастровым номером 55:36:13 01 01:5140.

В удовлетворении остальной части требования отказать.

Решение вступает в законную силу и 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, направляется лицам, участвующим в деле, согласно статье 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 лиц, участвующих в деле, копия настоящего решения на бумажном носителе может быть направлена в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена 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**

**И.Ю. Ширяй**