



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350035, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

Сайт: <http://krasnodar.arbitr.ru/>

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### РЕШЕНИЕ

г. Краснодар  
19 ноября 2020 года

Дело № А32-25702/2018

*Резолютивная часть решения объявлена 13.11.2020г.*

*Полный текст решения изготовлен 19.11.2020г.*

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Левченко О.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Хачатрян Л.В.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (ОГРН: 1102308008330, ИНН: 2308171570), 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Октябрьская, 12 (далее – истец, Управление Росимущества)

к обществу с ограниченной ответственностью «Энергия» (ОГРН 1156196069776, ИНН 6164105010), 344082, Ростовская область, г. Ростов – на – Дону, переулок Братский, 37, литер Б, офис 8 (далее – ответчик, ООО «Энергия», общество)

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: администрация города Сочи – исполнительно – распорядительный орган муниципального образования город – курорт Сочи (ОГРН 1022302934367, ИНН 2320037148), 354000, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Советская, 26 (далее – администрация)

о расторжении договора аренды земельного участка от 20.04.2016 № 01-09/1492, об освобождении земельного участка, о демонтаже,

при участии в судебном заседании:

от истца: не явился, извещен;

от ответчика: Рудомаха А.А. – представитель, по доверенности;

от 3-го лица: не явились, извещены;

Даниелян С.А. – эксперт.

### УСТАНОВИЛ:

Управление Росимущества обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО «Энергия» со следующими требованиями:

расторгнуть с обществом договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 20.04.2016 № 01-09/1492;

возложить на общество обязанность освободить земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская путем сноса самовольного строения – объект капитального строительства, приблизительной площадью 250 кв. м, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, привести земельный участок, расположенный под указанным строением в первоначальное положение и убрать после сноса строительный мусор в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. В случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за свой счет со взысканием с ответчика необходимых расходов;

возложить на общество обязанность освободить земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская путем демонтажа самовольно возведенных строений: деревянного сооружения приблизительной площадью 240 кв. м; деревянного сооружения приблизительной площадью 110 кв. м, состоящего из 8 торговых павильонов; деревянного сооружения приблизительной площадью 36 кв. м, состоящего из 3 торговых павильонов; деревянного сооружения приблизительной площадью 38 кв. м, состоящего из 2 торговых павильонов с навесом; торгового павильона приблизительной площадью 100 кв. м; деревянное сооружение, состоящее из 10 торговых павильонов, приблизительной площадью 100 кв. м; деревянное сооружение приблизительной площадью 35 кв. м, состоящее из 2 торговых павильонов; деревянное сооружение приблизительной площадью 35 кв. м, используемые под размещение продуктового магазина, привести земельный участок, расположенный под указанными строениями в первоначальное положение и убрать после демонтажа строений;

признать отсутствующим право собственности общества на нежилое здание – склад-медпункт с кадастровым номером 23:49:0402040:1557 площадью 275,2 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23649:0402040:1224 расположенный по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, указав в решении, что оно является основанием для внесения регистрации записи в Единый государственный реестр недвижимости о прекращении права собственности ООО «Энергия» на нежилое здание – склад-медпункт с кадастровым номером 23:49:0402040:1557 площадью 275,2 кв. м, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 23649:0402040:1224, расположенном по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, а также основанием для аннулирования в едином государственном реестре недвижимости регистрационной записи от 14.12.2015 № 23-23/050-23/22/431/2015-368/5;

взыскать с общества неустойку в случае неисполнения решения суда в размере 5000 рублей за каждый день просрочки исполнения;

возложить на общество обязанность вернуть земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская по акту приема – передачи.

Исковые требования мотивированы использованием обществом арендованного земельного участка с нарушением условий договора аренды (согласие на возведение капитальных объектов на земельном участке дано не было, ответчик за ним не обращался). Торговые павильоны, возведенные с нарушением действующего законодательства, используются на земельном участке, вид разрешенного использования которого не предусматривает на нем соответствующего размещения.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 24.10.2018, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2019, в удовлетворении исковых требований отказано. Судебные акты мотивированы тем, что истец не доказал факт существенного нарушения арендатором

условий договора аренды. Размещение на земельном участке некапитальных деревянных сооружений, используемых в качестве торговых павильонов, не противоречит виду разрешенного использования спорного земельного участка.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 16.05.2019 решение Арбитражного суда Краснодарского края от 24.10.2018 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2019 по делу № А32- 25702/2018 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края. Суд кассационной инстанции указал на то, что согласно кадастровому паспорту земельный участок имеет разрешенное использование «для размещения корпусов и строений базы». Предметом договора является земельный участок имеющий вид разрешенного использования «для размещения корпусов и строений базы». Из акта обследования спорного земельного участка, находящееся на участке одноэтажное жилое здание (склад-медпункт) площадью демонтировано и на его месте осуществляются строительные работы по возведению объекта капитального строительства, в границах обследуемого земельного участка возведены некапитальных деревянные сооружения, используемые в качестве торговых павильонов. Согласование на размещение указанных объектов общество у управления не получало. В связи с наличием договорных отношений с собственником земли, изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без такого изменения. Общество как арендатор не вправе изменять договор в одностороннем порядке и не может самостоятельно изменять согласованные в нем условия использования земельного участка.

При новом рассмотрении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация.

Управление Росимущества, администрация в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом уведомлены.

Ответчик в судебном заседании против удовлетворения иска возражает, ссылаясь на отсутствие оснований для расторжения спорного договора аренды.

В судебном заседании допрошен эксперт Даниелян С.А., который пояснил, что в результате выполненных работ не были изменены основные технико-экономические характеристики склада – медпункта, несущие конструкции были отремонтированы, а не демонтированы, что свидетельствует о проведении ремонта, а не реконструкции здания.

В судебном заседании объявлен перерыв до 13.11.2020 до 14-10 час.

После перерыва в назначенное время судебное заседание продолжено в отсутствие представителей участвующих в деле лиц

Дело рассматривается в порядке статьи 156 АПК РФ в отсутствие представителей сторон и третьего лица по имеющимся в деле доказательствам.

Исследовав материалы дела, суд установил, что Российской Федерации на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402040:1224, площадью 6165 кв. м, расположенный относительно ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов), блокированная жилая застройка, обслуживание жилой застройки, коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание (далее – спорный земельный участок, участок).

Запись государственной регистрации права собственности Российской Федерации от 21.05.2011 № 23-23-22/067/2011-471.

Общество является собственником нежилых объектов недвижимого имущества, расположенных на указанном земельном участке.

На основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае от 30.12.2015 № 1049-р «О предоставлении обществу с ограниченной ответственностью "Энергия"» в аренду земельного участка, находящегося в федеральной собственности, расположенного в г. Сочи Краснодарского края Управление Росимущества (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка, находящегося в федеральной собственности от 20.04.2016 № 01-09/1492 (далее – договор) на срок до 29.12.2064.

В соответствии с пунктом 1.1 договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 23:49:0402040:1224, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, с видом разрешенного использования – «для размещения корпусов и строений базы», общей площадью 6165 кв. м.

Согласно пункту 1.2 договора на участке имеются объекты недвижимого имущества, принадлежащие арендатору на праве собственности: спальный корпус № 1 литер Б, спальный корпус № 2 литер В, спальный корпус № 4 литер Д, спальный корпус № 5 литер П, спальный корпус № 6 литер Т, спальный корпус № 8 литер Р, спальный корпус № 9 литер С, уборная литер Е, Е1, душевая литер Л, Л1, павильон литер И, И1, склад-медпункт литер Н, Н1, Н2, Н3, административное здание литер Ф, склад литер Х.

Срок аренды участка устанавливается с 20.12.2015 по 29.12.2064 (пункт 2.1 договора). Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 10.08.2018.

досрочного расторжения договора при следующих существенных нарушениях его условий:

использование участка (его части) не по целевому назначению и разрешенному использованию, указанному в пункте 1.1 договора;

неиспользование участка (его части) в течение одного года;

нарушение арендатором условий предоставления участка, указанных в пункте 9 договора, и невыполнение арендатором обязанностей, указанных в пунктах 5.2, 5.3 договора;

невнесение арендной платы за землю более двух раз подряд по истечении установленного пунктом 3.6 договора срока платежа;

неподписание арендатором дополнительных соглашений к договору;

использование участка способами, ухудшающими его качественные характеристики и экологическую обстановку.

В обоснование исковых требований истец указал, что при проведении обследования участка установлено, что одноэтажное жилое здание склад-медпункт с кадастровым номером 23:49:0402040:1557, площадью 275,2 кв. м демонтировано, а на месте данного здания осуществляются строительные работы по возведению объекта капитального строительства приблизительной площадью 250 кв. м. Также в ходе обследования участка установлено, что в его границах осуществляются строительные работы по возведению некапитальных сооружений и размещены торговые павильоны, что противоречит целевому использованию участка. Данные факты зафиксированы в акте обследования (осмотра) земельного участка от 20.04.2018.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с иском о сносе самовольного строения и демонтаже торговых некапитальных павильонов. При этом, указанные действия истец квалифицировал как

существенное нарушение условий договора аренды, в связи с чем дополнительно заявил требование о расторжении договора аренды и возврате участка.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, а также другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (пункт 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (часть 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также предложение расторгнуть договор.

В силу абзаца 2 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения

договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Согласно пункту 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

В качестве основания досрочного расторжения договора аренды Управление Росимущества ссылается на возведение ответчиком на арендуемом земельном участке самовольной капитальной постройки приблизительной площадью 250 кв. м и временных сооружений – торговых павильонов, что свидетельствует, по мнению истца, об использовании объекта аренды не по целевому назначению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 названной статьи (абзац 2 пункта 2 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 29 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда 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» положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на перепланировку, переустройство (переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

В подтверждение факта возведения арендатором на земельном участке самовольной постройки (объекта капитального строительства, приблизительной площадью 250 кв. м) истец представил в материалы дела акт обследования (осмотра) от 20.04.2018.

Общество отрицает факт возведения нового объекта капитального строительства, указывая, что ввиду ветхого состояния склада-медпункта, 1948 года постройки, арендатор осуществляет необходимый капитальный ремонт по замене крыши с прогнившими стропилами (замена кровли из асбофанеры). Так, согласно копии технического паспорта от 27.02.2008 на странице 58 приведены сведения на капитальный объект склад-медпункт, литер Н, год постройки 1948, исходя из которых процент износа данного здания на 2008 год составлял 62%. По состоянию на 2017 год, с учетом нормативов износа зданий данной группы капитальности, фактический износ здания склада-медпункта превысил 70%, что влечет за собой его ветхость и недопустимость эксплуатации. В связи с ветхим состоянием здания, создания угрозы и опасности причинения вреда жизни и здоровью граждан, общество произвело капитальный ремонт здания.

В целях исполнения указаний кассационной инстанции и проверки доводов арендодателя о нарушении арендатором условий договора аренды (размещения на участке объекта самовольного строительства), определением суда от 06.03.2020 по ходатайству ответчика назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам НППП ООО «Стройтехэкспертиза», г. Краснодар.

На разрешение экспертов поставлены следующие вопросы:

1) Определить какие объекты, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, возможно квалифицировать в качестве объектов некапитального строительства;?

2) Является ли реконструкция склада – медпункта с кадастровым номером 23:49:0402040:1557, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, фактическим возведением нового объекта капитального строительства? Если на складе – медпункте проведены только капитальные работы, то указать какие конструктивные элементы данного объекта были реконструированы и с указанием видов работ, на которые требовалось разрешение на строительство (реконструкцию)?

В экспертном заключении от 13.07.2020 № 309/16.1 эксперты пришли к следующим выводам:

1) Здание спального корпуса № 1 литеры Б, б, б1, здание спального корпуса № 2 литеры В, в, в1; здание спального корпуса № 4 литеры Д, д, д1; здание спального корпуса № 5 литеры П, п, п1; здание спального корпуса № 6 литеры Т, т, т1; здание спального корпуса № 8 литеры Р, р, р1; здание спального корпуса № 9 литеры С, с, с1; здание уборной литеры Е, Е1; здание душевой литеры Л, Л1; здание бытового павильона литеры И, И1; здание склада-медпункта литеры Н, Н1, Н2, Н3, н, н1; здание склада литеры Х, х; административное здание литеры Ф, ф, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, являются объектами капитального строительства.

Навес литеры Г4, калитка литеры I, ворота литеры II, ворота литеры IV, мощение литер VI, ворота литеры VII, мощение литеры XII, калитка литеры XIII, мощение литеры XIV, мощение литеры XV, забор литеры 1, забор литеры 2, забор литеры 3, забор литеры 4, забор литеры 5 и сооружения для складирования хозяйственного инвентаря в количестве 19 шт., расположенные на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская, являются некапитальными сооружениями.

2) Анализ и сравнение выполненных в исследуемом здании склада-медпункта с к/н 23:49:0402040:1557 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская перечня демонтажных и строительно-монтажных работ позволили заключить, что установленный перечень работ не является сносом здания и фактическим возведением нового объекта капитального строительства. К данному выводу эксперты пришли основываясь на том, что установленный перечень работ не подразумевает под собой ликвидацию здания склада-медпункта или его частей. В процессе проведения строительно-монтажных работ не были изменены параметры объекта капитального строительства (высота, количество этажей, площадь и объем), а были заменены самонесущие конструкции (самонесущие стены и перегородки) и заменены отдельные элементы несущих конструкций (части несущих стен и часть кровли).

Ввиду того, что на исследованном здании склада-медпункта с к/н 23:49:0402040:1557 по адресу г. Сочи, Адлерский район, ул. Н. Имеретинская произведен капитальный ремонт, а не строительство нового здания или его реконструкция, получение разрешения на строительство (реконструкцию) объекта не требовалось.

Заключение эксперта является одним из доказательств, оцениваемых судом, и должно быть получено с соблюдением требований, предусмотренных статьями 82 – 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию заключения эксперта или комиссии экспертов установлены статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

Представленное суду экспертное заключение от 13.07.2020 № 309/16.1 подписано экспертами, удостоверено печатью экспертного учреждения и соответствует установленным статьей 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» требованиям, эксперты под подписку предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения судом не установлено, в связи с чем заключение принимается судом в качестве надлежащего доказательства по делу.

Суд, оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные в дело документы в их совокупности с экспертным заключением, а также пояснениями эксперта в судебном заседании и акт осмотра от 18.02.2020 суд приходит к выводу, что в здании склада-медпункта произведен капитальный ремонт, не требующий получения соответствующего разрешения, то есть осуществление ответчиком самовольного строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 документально не подтверждено.

Управление Росимущества в нарушение статьи 65 АПК РФ не представило документов подтверждающих возведение обществом самовольной постройки на спорном земельном участке, ходатайство о назначении по делу повторной (дополнительной) экспертизы не заявило.

Условия договора аренды не предусматривают получение согласия арендатора на капитальный ремонт принадлежащих истцу на праве собственности строений.

При таких обстоятельствах, поскольку площадь склада-медпункта не увеличилась, нарушений прав арендодателя, как собственника земельного участка, не представлено, суд не может признать действия ответчика по капитальному ремонту здания склада-медпункта в качестве существенного нарушения условий договора аренды, влекущих расторжение арендных правоотношений и досрочный принудительный возврат земельного участка.

В силу изложенного, основания для удовлетворения исковых требований о признании права отсутствующим и о сносе самовольной постройки отсутствуют.

Также одним из доводов истца о нецелевом использовании ответчиком спорного земельного участка является размещение нестационарных торговых объектов.

В то же время при новом рассмотрении дела по результатам проведения повторного осмотра земельного участка Управлением Росимущества представлен акт осмотра от 18.02.2020.

Из представленного акта осмотра следует, что в границах земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 расположены объекты, принадлежащие на праве собственности ООО «Энергия», и используемые под размещение базы отдыха (13 шт.) Месторасположение данных объектов соответствует местоположению в ситуационном плане технического паспорта филиала ГУП КК «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по г. Сочи, составленного по состоянию на 27.02.2008.

В отношении некапитальных объектов, ранее указанных в акте обследования от 20.04.2018, а именно: деревянного сооружения приблизительной площадью 240 кв. м; деревянного сооружения приблизительной площадью 110 кв. м, состоящего из 8 торговых павильонов; деревянного сооружения приблизительной площадью 36 кв. м,



состоящего из 3 торговых павильонов; деревянного сооружения приблизительной площадью 38 кв. м, состоящего из 2 торговых павильонов с навесом; торгового павильона приблизительной площадью 100 кв. м; деревянного сооружения, состоящего из 10 торговых павильонов, приблизительной площадью 100 кв. м; деревянного сооружения приблизительной площадью 35 кв. м, состоящее из 2 торговых павильонов; деревянное сооружение приблизительной площадью 35 кв. м установлено, что деревянные сооружения приблизительной площадью 240 кв. м и 110 кв. м демонтированы, строительный мусор и материалы убраны.

Оставшиеся деревянные некапитальные сооружения, ранее используемые под торговые павильоны, используются ООО «Энергия» под размещение (складирование) различного хозяйственного инвентаря и имущества, необходимого для эксплуатации базы отдыха. Коммерческая деятельность осуществляемая третьими лицами, а также ООО «Энергия» по организации пункта общественного питания, продуктового магазина, ранее установленная в рамках проведенного обследования от 20.04.2018, на момент осмотра не осуществляется. К акту приложены соответствующие фотоматериалы.

Аналогичные обстоятельства зафиксированы в актах обследования 25.11.2019, 10.11.2020, составленного сотрудниками Управления Росимущества.

Размещение временных сооружений для хранения хозяйственного инвентаря и имущества, необходимого для эксплуатации базы отдыха, соответствует целевому назначению земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224.

При этом размещение на территории спорного земельного участка временных сооружений в отсутствие согласования с арендодателем (пункт 5.1.3 договора) не является основанием для досрочного прекращения арендных правоотношений.

С учетом вышеизложенных обстоятельств, суд не усматривается со стороны ответчика существенных нарушений договора аренды, которые могли бы в соответствии с пунктом 4.1.5 договора служить основанием для его досрочного расторжения в судебном порядке.

Во исполнение указаний кассационной инстанции судом также исследовано соблюдение порядка и процедуры изменения вида разрешенного использования спорного земельного участка.

Согласно кадастровому паспорту от 30.12.2015 земельный участок с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 имеет разрешенное использование «для размещения корпусов и строений базы».

Договор аренды земельного участка от 20.04.2016 № 01-09/1492 имеет такой же вид разрешенного использования земельного участка (пункт 1.1 договора).

В соответствии с генеральным планом городского округа города Сочи, утвержденным решением Городского Собрания Сочи от 14.07.2009 № 89, спорный участок расположен в функциональной зоне усадебной застройки и садоводства. Согласно Правилам землепользования и застройки на территории муниципального образования город - курорт сочи, утвержденным решением Городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 указанный участок расположен в жилой и общественно – деловой зоне (ОЦ-1).

Согласно сведениям ИСОГД в отношении спорного земельного участка от 04.10.2019 № 21.01-21/42488 в соответствии с Правилами землепользования и застройки города-курорта Сочи, утв. решением Городского собрания Сочи от 29.12.2009 № 202 указанный участок расположен в жилой и общественно – деловой зоне (ОЦ-1).

В целях приведения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 в соответствие с градостроительной документацией распоряжением Управления Росимущества от 04.10.2017 № 253-р «О выборе вида разрешенного использования федерального земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224», вид разрешенного использования земельного

участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224, находящегося в территориальной зоне «ОЦ-1» (жилая и общественно деловая зона), установлен как «малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов), блокированная жилая застройка, обслуживание жилой застройки, коммунальное обслуживание, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание».

На основании указанного распоряжения внесены соответствующие изменения в ЕГРН, то есть распоряжение фактически исполнено.

Распоряжением Управления Росимущества от 26.12.2019 № 23-171-р внесены изменения в распоряжение от 04.10.2017 № 253-р, в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224, находящегося в территориальной зоне «ОЦ-1» (жилая и общественно деловая зона), установлен как «коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание».

Соответствующие изменения внесены в ЕГРН, что подтверждается выпиской от 23.01.2020.

Общество как арендатор не изменяло в одностороннем порядке согласованные в договоре аренды условия использования земельного участка. Собственник земельного участка в лице Управления Росимущества посредством издания распоряжения от 04.10.2017 № 253-р (в редакции распоряжения от 26.12.2019 № 23-171-р) выразил волеизъявление на изменение вида разрешенного использования участка.

Измененный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402040:1224 соответствует видам разрешенного использования, установленным для территориальной зоны, в которой расположен спорный земельный участок, а также фактическому использованию данного участка. Установленный распоряжением Управления Росимущества от 04.10.2017 № 253-р (в редакции распоряжения от 26.12.2019 № 23-171-р) вид разрешенного использования земельного участка допускает эксплуатацию базы отдыха в целях предоставления жилых помещений для временного проживания в них с целью извлечения предпринимательской выгоды.

Кроме того, на момент принятия судебного акта по делу сторонами подписано дополнительное соглашение от 15.04.2020 № 1 к договору аренды от 20.04.2016 № 01-09/1492, в соответствии с которым вид разрешенного использования земельного участка установлен как «коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание».

Таким образом, фактическое использование спорного земельного участка не соответствует требованиям Правил землепользования и застройки муниципального образования город-курорт Сочи и условиям договора аренды, что исключает удовлетворение требований о расторжении договора аренды и возврате земельного участка арендодателю.

В силу того, что истцу отказано в удовлетворении исковых требований в полном объеме, требования о присуждении судебной неустойки также не подлежат удовлетворению.

Арбитражный суд Краснодарского края, руководствуясь статьями 4, 9, 65, 70, 110, 163, 167 – 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### **РЕШИЛ:**

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

**Судья**

**О.С. Левченко**