



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350035, г. Краснодар, ул. Постовая, 32; тел. 8(861)293-81-03
Сайт: <http://krasnodar.arbitr.ru/>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
01 марта 2021 года

Дело № А32-35444/2019

Резолютивная часть решения объявлена 04.02.2021.

Полный текст решения изготовлен 01.03.2021.

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 заявлению

заявитель: индивидуальный предприниматель Гасанов Юнис Надирович (ОГРНИП 308231115400122, ИНН 230100516121), г. Краснодар (далее – заявитель, Гасанов Ю.Н., предприниматель)

заинтересованное лицо: администрация муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 122 (далее – заинтересованное лицо, администрация)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

1. департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301172475, ИНН 2310041258), 350000, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красная, 122 (далее департамент муниципальной собственности);
2. Жицкий Владимир Николаевич;
3. Архипенко Галина Николаевна;
4. Завальная Валентина Иринеевна;
5. общество с ограниченной ответственностью "СЭБРА" (ОГРН 1032307164900, ИНН 2312063850), 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122, литер Г (далее – ООО "СЭБРА");
6. общество с ограниченной ответственностью "ГРУВ" (ОГРН 1022301602883, ИНН 2310065570), 350080, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 124 (далее – ООО "ГРУВ");
7. Шейко Марина Вячеславовна, Руденко Ольга Владимировна,
8. ООО "АгроМир",
9. ИП Грудзин В.В.
10. ООО "Печной двор" (ОГРН 1172375056908, ИНН 2312262982), 350910, г. Краснодар, Новопочтовая (Пашковский жилой массив улица), д. 66, кв. 6; 350910, г. Краснодар, ул. Уральская, д. 112;
11. Мардиросов Юрий Вячеславович, г. Краснодар;

12. Бикбулатова Аста Витауго, г. Краснодар;
13. Российский национальный коммерческий банк (публичное акционерное общество) (ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460), 295000, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная им. 60-летия СССР, д. 34
- при участии:
- от заявителя: Костюк Е.Г. – по доверенности, диплом;
- Жицкий В.Н. – паспорт;
- от Мардиросова Ю.В., ООО "Печной двор": Колесник Т.А. – по доверенности, диплом;
- от иных лиц: не явились, извещены;

УСТАНОВИЛ:

Заявитель обратился в суд с заявлением, согласно которого просит:

признать незаконным отказ администрации в заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов с множественностью лиц на стороне арендатора, выраженный в письме № 13779/26 от 28.06.2019;

обязать администрацию в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу принять решение о предоставлении предпринимателю в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов;

обязать администрацию в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу заключить с предпринимателем договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов.

Определением суда от 16.03.2020 по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Данилову Михаилу Илларионовичу, Даниеляну Сурену Артуровичу экспертам НПП ООО "Стройтехэкспертиза".

К материалам дела приобщено заключение эксперта.

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 04.02.2021 объявлен перерыв до 15-45 часов. После перерыва судебное заседание продолжено.

Как следует из материалов дела, в государственной неразграниченной собственности находится земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403020:8, площадью 6 748 кв. м, расположен относительно ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 122, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов (далее - земельный участок с кадастровым номером

23:43:0403020:8, спорный земельный участок, участок). Участок поставлен на государственный кадастровый учет 23.10.2001.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости в границах участка расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 23:43:0403020:750, 23:43:0403020:581, 23:43:0403020:567, 23:43:0403020:568, 23:43:0403020:840.

В отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 зарегистрировано право аренды в пользу Жицкой Г.С. (на основании договора аренды от 28.10.1999 № 1751), ООО "СЭБРА" (на основании договора аренды от 06.09.2000 № 1312) Архипенко Г.Н. (на основании договора от 21.12.2001 № 1231), Завальной В.И. (на основании договора от 03.02.2003 № 4300009350).

Так, постановлениями мэрии города Краснодара от 13.07.1999 № 1176, от 30.09.1999 № 1718 Жицкой Галине Сергеевне предоставлен в аренду на пять лет земельный участок площадью 1 821,96 кв. м, от общей площади земельного участка 7 138 кв. м, (без установления конкретных границ земельного участка в натуре, пропорционально доле собственности в строениях), расположенный в Карасунском внутригородском округе города Краснодара по улице Уральской, 122, с кадастровым номером 23:43:0403020:8 для эксплуатации складских помещений и магазинов. Заключен договор аренды земельного участка от 28.10.1999 № 4300005760 (№ 1751) (далее – договор № 4300005760) сроком действия до 13.07.2004, зарегистрированный Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 24.12.1999 № 23.01.00-1.24.1999-169.

На основании свидетельства о праве на наследство по закону от 11.01.2007 № 189/2006, свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения, расположенные на указанном земельном участке, от 03.08.2007 серии 23 АД №№ 321393, 321394, от 08.08.2007 серия 23 АД № 320856 пользователем земельного участка является Жидкий Владимир Николаевич.

На основании постановления главы администрации города Краснодара от 27.06.2000 № 1258 между администрацией и ООО "Сэбра" заключен договор аренды земельного участка от 06.09.2000 № 1312 (4300007354), согласно которого арендодатель в срок до 17 августа 2004 года сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок общей площадью 228,30 кв. м, расположенный в Карасунском административном округе по ул. Уральской, 122, кадастровый номер 23:43:04:03:20:008 для реконструкции нежилых помещений и эксплуатации в них магазинов. Согласно пункт 1.2 договора площадь участка определена графо-аналитическим способом и составила 6 917,94 кв. м, площадь предоставляемого земельного участка составила 228,3 кв. м пропорционально доле собственности занимаемых площадей нежилых строений. Земельный участок предоставлен без установления конкретных границ в нутре (пункт 2.8 договора).

На основании постановления главы администрации города Краснодара от 25.06.2001 № 914 между администрацией и Архипенко Г.Н. заключен договор аренды земельного участка от 21.12.2001 № 1231 (4300001140), согласно которого арендодатель в срок до 25 июня 2011 года сдает, а арендатор принимает в пользование на условиях аренды земельный участок общей площадью 244,26 кв. м, расположенный в Карасунском административном округе по ул. Уральской, 122, кадастровый номер 23:43:040320:008 для эксплуатации складских помещений. Согласно пункт 1.2 договора площадь участка определена графо-аналитическим способом и составила 6 747,58 кв. м, площадь

предоставляемого земельного участка составила 244,26 кв. м пропорционально доле собственности занимаемых площадей нежилых строений. Земельный участок предоставлен без установления конкретных границ в нутре (пункт 2.8 договора).

Постановлением главы администрации города Краснодара от 04.11.2002 № 1927 Завальной Валентине Иринеевне предоставлен в аренду земельный участок площадью 168,69 кв. м, от общей площади земельного участка 6 747,57 кв. м, (без установления конкретных границ земельного участка в натуре, пропорционально доле собственности в строениях), расположенный в Карасунском внутригородском округе города Краснодара по улице Уральской, 122 с кадастровым номером 23:43:0403020:8 для эксплуатации складских помещений в здании литер "В". Заключен договор аренды земельного участка от 03.02.2003 № 4300009350 сроком действия по 04.11.2007, зарегистрированный Управлением Росреестра по Краснодарскому краю 21.03.2003 № 23.01.00-26.2003-74.

На основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение, расположенное на указанном земельном участке от 09.02.2015 серия 23 АН № 475900, пользователем земельного участка является Жицкий Владимир Николаевич.

При этом Гасанову Ю.Н. на праве собственности принадлежат:

помещение с кадастровым номером 23:4360403020:519, площадью 671,5 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 26.07.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:698, площадью 65,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 08.08.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:626, площадью 208,7 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 27.07.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:701, площадью 164,4 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 27.07.2017).

Предприниматель обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора сроком на 49 лет.

Письмом от 28.06.2019 № 13779/26 администрация отказа в предоставлении спорного земельного участка. Отказ мотивирован тем, что согласно информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", участок расположен в границах зоны планируемого к размещению объекта местного значения (автомобильная дорога).

Заявитель, указывая на то, что отказ заинтересованного лица в предоставлении земельного участка является незаконным и необоснованным, обратился в суд с настоящим заявлением.

В соответствии со [статьей 198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании ненормативных правовых актов недействительными, решений и

действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц незаконными, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В [пункте 4 статьи 200](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно [части 2 статьи 201](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для признания ненормативных правовых актов недействительными, а также действий (бездействия) должностного лица неправомерными является несоответствие их закону и иному нормативному правовому акту, а также нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания арбитражным судом незаконными ненормативных актов и действий государственных органов, должностных лиц необходимо наличие одновременно двух юридически значимых обстоятельств: несоответствия их закону или иным нормативным правовым актам и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

[Статьей 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации установлен порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов.

Согласно [подпункта 9 пункта 2 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов заключается договор аренды в случае предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39.20](#) настоящего Кодекса.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено данной [статьей](#) или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном

участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора ([пункт 2 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Если помещения в здании, сооружении, расположенных на неделимом земельном участке, принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления либо на неделимом земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения и (или) оперативного управления, такой земельный участок может быть предоставлен этим лицам в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора ([пункт 3 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно [пункту 6 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

При этом в силу [пункта 9 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка в случаях, предусмотренных [пунктами 2 - 4 данной статьи](#), заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор аренды иных правообладателей здания, сооружения или помещений в них.

[Пункт 10 этой статьи](#) устанавливает, что размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с [пунктами 2 - 4 данной статьи](#), должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Из смысла [статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации, [пункта 19](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 № 1 следует, что наличие на испрашиваемом земельном участке объектов недвижимости разных собственников не исключает приобретение одним из собственников этого земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора с учетом потенциальной возможности вступления в него других собственников на стороне арендатора. Доля одного собственника в праве на земельный участок в этом случае рассчитывается пропорционально отношению площади недвижимости данного собственника к общей площади объектов недвижимости. Арендная плата рассчитывается исходя из соотношения

размера площади недвижимости одного собственника к площади всей недвижимости, расположенной на земельном участке.

Так, Гасанову Ю.Н. на праве собственности принадлежат:

помещение с кадастровым номером 23:4360403020:519, площадью 671,5 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 26.07.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:698, площадью 65,8 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 08.08.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:626, площадью 208,7 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 27.07.2017);

помещение с кадастровым номером 23:43:0403020:701, площадью 164,4 кв. м, расположенное по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Уральская, 122 (дата регистрации права 27.07.2017).

Как указано выше отказ мотивирован тем, что согласно информации департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15 "Об утверждении генерального плана муниципального образования город Краснодар", участок расположен в границах зоны планируемого к размещению объекта местного значения (автомобильная дорога).

В соответствии со [статьей 18](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов; генеральные планы поселений; генеральные планы городских округов.

В пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2017) указано, что по смыслу [статьи 39.16](#) Земельного кодекса Российской Федерации для отказа в предоставлении участка по основанию, предусмотренному пунктом 17 данной статьи, достаточно установить, что в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории испрашиваемый участок предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения. При этом для отказа в предоставлении не требуется доказательств резервирования этого участка для государственных или муниципальных нужд.

В соответствии с [пунктом 17 статьи 39.16](#) Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в случае если указанный в заявлении о предоставлении земельного участка земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения и с заявлением о предоставлении земельного участка обратилось лицо, не уполномоченное на строительство этих объектов.

Согласно письму департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 02.09.2019 № 13075/29 в соответствии с генеральным планом развития муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 № 25 п. 15, земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403020:8 расположен в зоне общественно-делового и коммерческого назначения, зоне объектов коммунального назначения, производственной зоне. Согласно Правилам землепользования и застройки, на территории муниципального образования город Краснодар, утвержденным решением щеккой Думы Краснодара от 30.01.2007 № 19 п. 6, рассматриваемый земельный участок расположен в производственной зоне (П).

Кроме того, заявитель в материалы дела представил акт экспертного исследования от 17.07.2019, выполненный Даниловым Михаилом Илларионовичем, судебным экспертом землеустроительного отдела ООО "Экспертное решение" (далее – акт от 17.07.2019).

Согласно выводу, содержащегося в акте от 17.07.2019, определить входит ли территория земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 по ул. Уральской, 122 в г. Краснодаре, в зону транспортной инфраструктуры (автомагистрали местного значения), выделенную на графической части генерального плана муниципального образования город Краснодар (утвержден решением государственной Думы Краснодара от 26.01.2012 г. № 25 п. 15), не представляется возможным, по причине того, что указанная в генеральном плане зона транспортной инфраструктуры не имеет описания поворотных точек плоскими прямоугольными координатами (X и Y), вычисленными в системе координат - МСК 23 принятой для введения Государственного кадастра недвижимости по Краснодарскому краю. Также отмечено, что в соответствии с требованиями п. 4.1.1 методических рекомендаций МДС 30-1.99 "По разработке схем зонирования территории городов" (одобрены протоколом Госстроя России от 10.06.1999 № 01-НС-15/7), границы зоны транспортной инфраструктуры (автомагистрали местного значения), выделенной в графической части генерального плана муниципального образования город Краснодар (утвержден решением городской Думы Краснодара от 26.01.2012 г. № 25 п. 15), должны быть указаны с кадастровыми границами, смежных с такой зоной, земельных участков.

Доказательств, безусловно свидетельствующих о недостоверности сведений, изложенных в акте от 17.07.2019, в материалы дела не представлено, соответствующие возражения сторонами не заявлены.

Кроме того, Данилов М.И., выполнивший акт от 17.07.2019, имеет высшее профессиональное образование, квалификацию инженер по специальности "Земельный кадастр", высшее профессиональное образование, квалификацию инженер по специальности "Промышленное и гражданское строительство", аттестацию в качестве кадастрового инженера, стажем работы по специальности земельный кадастр 13 лет, стажем работы зональности инженер-строитель и по судебно-экспертной деятельности 6 лет

Оценив представленные в деле доказательства в совокупности с профессиональным мнением специалиста Данилова М.И., суд отмечает их достаточность и считает, что выводы специалиста достаточно обоснованы, соответствуют фактически установленным по делу обстоятельствам, подкреплены приложенным к заключению графическим материалом.

На основании указанного, суд полагает возможным принять акт от 17.07.2019 в качестве надлежащего и достоверного доказательства по делу, найдя его соответствующим требованиям земельного законодательства и законодательства о государственном кадастре недвижимости.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу, что из представленных доказательств не представляется возможным установить факт расположения спорного земельного участка, в границах зоны планируемого к размещению объекта местного значения (автомобильная дорога). Указанный довод не подтвержден материалами дела.

В ходе рассмотрения настоящего спора администрацией заявлено о том, что настоящий спор не может быть рассмотрен в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в силу того, что в отношении спорного участка зарегистрированы права аренды третьих лиц. Заинтересованное лицо также указывает на то, что согласно договора от 12.05.2016 № 373, ГУП КК "Краснодарский земельный центр" выполнил комплекс работ по подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (КК 23:43:0403020) для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 122. В результате, планируется образование земельного участка 23:43:0403020:8:ЗУ1 площадью 3 804 кв. м, путем раздела исходного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 площадью 6 747,57 кв. м, сохранением его в исходных границах. На территории формируемого земельного участка 23:43:0403020:8:ЗУ1 расположены следующие строения складского и административного назначения: литер А1, литер Б, литер Б1, литер В, литер В1, литер Г4, литер Г5, литер Г6, литер Г15, литер Г17, литер Г19, литер Г20, литера Г21, литер Д, литер М. Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар, для земельных участков общественно-деловой зоны местного значения, в которой расположен исходный земельный участок 23:43:0403020:8 не установлены нормативы на предельные минимальную и на максимальную площади земельного участка.

Согласно представленного в материалы дела отзыва Жицкий В.Н. также возражает против удовлетворения заявленных требований. Указывает на то, что спорный земельный участок делим.

Действительно, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 зарегистрировано право аренды в пользу Жицкой Г.С. (на основании договора аренды от 28.10.1999 № 1751), ООО "СЭБРА" (на основании договора аренды от 06.09.2000 № 1312) Архипенко Г.Н. (на основании договора от 21.12.2001 № 1231), Завальной В.И. (на основании договора от 03.02.2003 № 4300009350).

Вместе с тем определением суда от 16.03.2020 по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Данилову Михаилу Илларионовичу, Даниеляну Сурену Артуровичу экспертам НПП ООО "Стройтехэкспертиза", г. Краснодар. Перед экспертами поставить вопрос: "С учетом зданий и строений, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов определить, возможно ли разделить указанный земельный участок. Если да, то указать варианты раздела?

По итогам судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение судебных экспертов от 06.10.2020 № 308/16.1 (далее – заключение).

Согласно выводу, изложенному в заключении, с учетом расположения на участке зданий и строений, а также существующих размеров проездов замкнутого двора, раздел земельного участка предложенный ГУП КК "Краснодарский земельный центр", представленный в документе "Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (КК 23:43:0403020)" от 20.03.2017, заказ №373, является возможным.

Однако, раздел, предложенный в разработанной ГУП КК "Краснодарский земельный центр" в схеме, не учитывает требования, регламентируемые Федеральным законом Российской Федерации от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", в части проездов и подъездов к зданиям пожарных автомобилей, а также требования, предъявляемые к промышленному автомобильному транспорту, в части геометрических элементов дорог, установленные СП 37.13330.2012 "Промышленный транспорт".

Выполнение требований п. 8.13 СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" в части организации разворота пожарной техники в тупиковых проездах, заканчивающихся разворотными площадками размером 15 x 15 м невозможно, поскольку такая площадка на участке остаточной площади земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, равной 2 943,57 кв. м, накладывается на здание Литер Г.

Выполнение требований п. 7.4.9 СП 37.13330.2012 "Промышленный транспорт" в части организации разворота автомобилей в конце тупиковых дорог и для маневрирования в пунктах разгрузки и погрузки также невозможно, поскольку такие площадки для разворота 30x30 м накладываются на здания Литер А, Литер А3, Литер Г, Литер Д, расположенные как на участке предполагаемого земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8:ЗУ1 так и на участке с остаточной площадью земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8.

Таким образом, разделение земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8 площадью 6 747,57 кв. м по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 122, с учетом зданий и строений расположенных на нем невозможно.

Составленное экспертами заключение является ясным и полным, содержит понятный и обоснованный ответ на поставленный судом вопрос; дополнительных вопросов выяснить по делу не требуется. Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо неверного заключения, экспертиза проведена экспертами, соответствующими предъявляемым к ним требованиям. Доказательств, свидетельствующих о нарушении экспертами при проведении экспертного исследования требований действующего законодательства, доказательства наличия в заключении противоречивых или неясных выводов, из материалов дела не усматриваются.

Доказательств, безусловно свидетельствующих о недостоверности сведений, изложенных в заключении, в материалы дела не представлено, а само по себе несогласие с

изложенными в заключении выводами не является основанием для назначения повторной экспертизы.

На основании указанного, суд полагает возможным принять экспертное заключение в качестве надлежащего и достоверного доказательства по делу, найдя его соответствующим требованиям законодательства.

С учетом выводов судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что раздел спорного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, не возможен. Предложенный ГУП КК "Краснодарский земельный центр" вариант раздела спорного участка приведет к нарушениям действующего противопожарного законодательства.

Судом отклоняется довод заинтересованного лица и Жицкого В.Н. о преюдициальном значении для настоящего дела выводов, содержащихся в решении Арбитражного суда Краснодарского края от 14.11.2018 по делу №А32-2441/2018. Так, в рамках дела №А32-2441/2018 подлежали проверке основания отказа администрации в предоставлении спорного земельного участка, изложенные в письме от 25.10.2017 № 29028.26. Кроме того, в рамках указанного дела не проводилась судебная экспертиза по вопросу возможности раздела спорного земельного участка. Следовательно, выводы содержащиеся в судебном акте по делу №А32-2441/2018 не имеют преюдициального значения для настоящего дела.

Как указано выше, в соответствии с [пунктом 2 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора

Согласно [пункту 6 статьи 39.20](#) Земельного кодекса Российской Федерации любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду. В течение тридцати дней со дня получения указанного заявления от одного из правообладателей здания, сооружения или помещений в них уполномоченный орган направляет иным правообладателям здания, сооружения или помещений в них, имеющим право на заключение договора аренды земельного участка, подписанный проект договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора. В течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган. Договор аренды земельного участка заключается с лицами, которые подписали этот договор аренды и представили его в уполномоченный орган в указанный срок.

С учетом того, что спорный земельный участок с кадастровым номером 23:43:0403020:8 не подлежит разделу в установленном законом порядке, в границах участка расположены объекты недвижимости, помещения в которых принадлежат разным лицам, Гасанов Ю.Н., как собственник таких помещений, вправе претендовать на заключение договора аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора.

При этом суд приходит к выводу, что заключенные в отношении частей площади спорного участка, без установления конкретных границ в нутре, договоры аренды не могут препятствовать реализации законного права на предоставление участка иным собственникам объектов недвижимости (помещений).

Более того, заключение договора аренды в отношении спорного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, площадью 6 748 кв. м со множественностью лиц на стороне арендатора позволяет реализовать право на законное пользование указанным участком иным собственникам помещений, путем обращения с соответствующими заявлениям о вступлении в спорные правоотношения. Указанное право также могут реализовать лиц, заключившие договоры аренды в отношении участков без установления конкретных границ в нутре, сведения о которых в настоящее время внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Пунктом 3 части 5 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в резолютивной части решения по делу об оспаривании действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, об отказе в совершении действий, в принятии решений должны содержаться, в том числе указание на признание оспариваемых действий (бездействия) незаконными и обязанность соответствующих органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц совершить определенные действия, принять решения или иным образом устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя в установленный судом срок либо на отказ в удовлетворении требования заявителя полностью или в части.

В целях восстановления нарушенного права общества в силу положений **части 5 статьи 201** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд считает необходимым возложить на администрацию обязанность заключить с заявителем договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов.

В силу положений статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы общества по оплате государственной пошлины подлежат возмещению за счет заинтересованного лица.

Руководствуясь статьями 4, 9, 65, 110, 163, 198-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Признать незаконным отказ администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г. Краснодар в заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов с множественностью лиц на стороне арендатора, выраженный в письме № 13779/26 от 28.06.2019.

Обязать администрацию муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г. Краснодар в течение месяца с момента вступления

настоящего решения суда в законную силу принять решение о предоставлении индивидуальному предпринимателю Гасанову Юнису Надировичу (ОГРНИП 308231115400122, ИНН 230100516121), г. Краснодар в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов.

Обязать администрацию муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г. Краснодар в течение месяца с момента вступления настоящего решения суда в законную силу заключить с индивидуальным предпринимателем Гасановым Юнисом Надировичем (ОГРНИП 308231115400122, ИНН 230100516121), г. Краснодар договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка с кадастровым номером 23:43:0403020:8, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 6 748 + / - 28,75 кв. м, местоположение: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский округ, ул. Уральская, дом 122, разрешенное использование: для эксплуатации складских помещений и эксплуатации магазинов.

Взыскать с администрации муниципального образования город Краснодар (ОГРН 1022301606799, ИНН 2310032246), г. Краснодар в пользу индивидуального предпринимателя Гасанова Юниса Надировича (ОГРНИП 308231115400122, ИНН 230100516121), г. Краснодар 300,00 рублей возмещения судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Выдать индивидуальному предпринимателю Гасанову Юнису Надировичу (ОГРНИП 308231115400122, ИНН 230100516121), г. Краснодар справку на возврат из федерального бюджета Российской Федерации 2 700,00 рублей излишне уплаченной государственной пошлины по платежному поручению от 23.07.2019 № 258.

Настоящее решение вступает в законную силу по истечении одного месяца со дня его изготовления в полном объеме, если не будет подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в течение месяца после его принятия арбитражным судом первой инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационной 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