



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции

14 июня 2019 года
г. Самара

Дело № А49-1111/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 06 июня 2019 г.
Постановление в полном объеме изготовлено 14 июня 2019 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Терентьева Е.А.,
судей Пышкиной Н.Ю., Романенко С.Ш.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Ильиной Е.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании 06 июня 2019 г. в зале №6 помещения суда
апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Мелконяна Вардана
Меликовича
на решение Арбитражного суда Пензенской области от 17 октября 2018 года, принятое по
делу № А49-1111/2018, судья Каденкова Е.Г.,
по иску Управления муниципального имущества администрации города Пензы (ОГРН
1095836002481, ИНН 5836013675), Пензенская область, город Пенза,
к индивидуальному предпринимателю Мелконяну Вардану Меликовичу (ОГРНИП
315583500011564, ИНН 583709574647), Пензенская область, город Пенза,
о признании договора аренды прекратившим свое действие и о возврате земельного
участка,
с привлечением к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельные
требования относительно предмета спора:
- администрация города Пензы, Пензенская область, город Пенза,
- Набоковой Любви Викторовны, Пензенская область, город Пенза,
с участием представителя истца Юшанова М.И. (доверенность от 04.09.2018 г.),

установил:

Управление муниципального имущества администрации города Пензы обратилось
в Арбитражный суд Пензенской области с иском к индивидуальному предпринимателю
Мелконяну В.М. о признании договора аренды земельного участка №5653 от 13.08.2004
г., заключенного между Управлением муниципального имущества города Пензы и ИП
Мелконяном В.М. прекратившим свое действие, а также об обязанности ИП Мелконяна В.М.
возвратить Управлению муниципального имущества администрации г.Пензы по акту
приема – передачи арендованное имущество – земельный участок площадью 190 кв.м. с
кадастровым номером 58:29:04005002:0075, расположенный по адресу: г.Пенза, по
Театральному проезду, в районе ул.Московской, д.85, свободным от имущества.

В обоснование исковых требований истец сослался на следующие обстоятельства.

13.08.2006 г. Комитетом по управлению имуществом г. Пензы и Набоковой Л.В.
был заключен договор №5653 аренды земельного участка, предметом которого являлась

аренда земельного участка площадью 90 кв.м., расположенного по адресу: г.Пенза в районе ул.Московская, д.85 (кадастровый номер 58:29:04005002:0065) для строительства павильона с торговым залом на срок до 23.04.2053 г. Дополнительным соглашением от 01.06.2006 г. стороны изменили предмет договора на аренду земельного участка площадью 190 кв.м. с кадастровым номером 58:29:04005002:0075, расположенного по адресу: г. Пенза, по Театральному проезду, в районе ул.Московской, д.85.

08.05.2007 г. между Набоковой Л.В. и Мелконяном В.М. был заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды, в соответствии с которым права и обязанности арендатора по договору аренды переданы ответчику.

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. №229-13/5 арендуемый земельный участок с кадастровым номером 58:29:04005002:0075 расположен в зоне открытых пространств (зона Р-3), которой в своем составе (ни в основных, ни во вспомогательных, ни в условно разрешенных видах разрешенного использования данного земельного участка) в целях размещения павильона с торговым залом не предусмотрено.

В силу этого истец полагает, что договор аренды прекратил свое действие на основании пункта 1 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 417 Гражданского кодекса Российской Федерации - в результате издания акта органа государственной власти исполнение обязательства стало невозможным полностью.

Уведомление направленное в адрес ответчика 27.10.2017 г. потребовало от ответчика возвратить земельный участок, оставлено ответчиком без ответа.

Заявлением от 31.05.2018 г. истец в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил иски требования и просил суд считать договор аренды земельного участка №5653 от 13.08.2004 г., заключенный между Управлением муниципальным имуществом администрации города Пензы и ИП Мелконяном В.М. прекратившим свое действие с 01.03.2010 г., обязать ИП Мелконяна В.М. возвратить по акту приема - передачи арендованное имущество - земельный участок площадью 190 кв.м. с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0075, расположенный по адресу: г.Пенза, по Театральному проезду, в районе д.85 ул. Московская, свободным от имущества.

ИП Мелконян В.М. представил отзыв на иск, в котором указал на незаконность исковых требований поскольку права на спорный земельный участок и права на созданный на земельном участке объект недвижимого имущества возникли до зонирования территории и утверждения градостроительного регламента на земельный участок. Зона Р-3 (Зона открытых пространств) в условно разрешенных видах использования земельных участков содержит право обладателя земельного участка размещать на нем объекты общественного питания.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 28.02.2018 г. в соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена администрация города Пензы.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 26.03.2018 г. в соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена Набокова Л.В.

Набокова Л.В. представила отзыв на иск, в котором против его удовлетворения возражала.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 01.06.2018 г. по делу назначена судебная экспертиза для определения вида объекта незавершенного строительства, находящегося на спорном земельном участке, его технического состояния,

возможности его использования для осуществления строительства. Производство по делу приостановлено.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 27.07.2018 г. производство по делу возобновлено.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 17 октября 2018 года иск удовлетворен.

Договор аренды земельного участка №5653 от 13.08.2004 г., заключенный между Управлением муниципального имущества администрации города Пензы и ИП Мелконяном В.М. признан прекратившим свое действие.

На ИП Мелконяна В.М. возложена обязанность в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу возвратить Управлению муниципального имущества администрации г.Пензы по акту приема-передачи арендованное имущество - земельный участок площадью 190 кв.м. с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0075, расположенный по адресу: г.Пенза по Театральному проезду, в районе ул.Московская, д. 85, свободным от имущества.

Не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Пензенской области судебным актом, индивидуальный предприниматель Мелконян В.М. обратился в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, по делу принять новое решение об отказе в удовлетворении иска.

В обоснование своей просьбы ответчик в жалобе привел следующие доводы.

Суд первой инстанции необоснованно не применил нормы статей 85 Земельного кодекса Российской Федерации и 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на которые в обоснование своих возражений ссылался ответчик.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2018 г. рассмотрение жалобы назначено на 20.12.2018 г.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: www.11aas.arbitr.ru в соответствии со статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2018 г. в соответствии с положениями статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение дела отложено и назначено на 15.01.2019 г.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2019 г. решение Арбитражного суда Пензенской области от 17.10.2018 г. отменено, по делу принят новый судебный акт, в удовлетворении иска - отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 03.04.2019 г. постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.01.2019 г. отменено, а дело направлено на новое рассмотрение в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

При этом суд кассационной инстанции указал на следующие обстоятельства.

Арбитражный суд Пензенской области, признавая иски требования подлежащими удовлетворению, исходил из того, что в результате издания нормативного правового акта органа местного самоуправления исполнение обязательств по договору аренды от 13.08.2004 стало невозможным, следовательно, действие договора – прекратилось.

Учитывая наличие у ответчика зарегистрированного права собственности на незавершенное строительство нежилое помещение 10% готовности с условным номером 58-58- 01/068/2006-255, расположенное по адресу: г. Пенза, ул. Московская, 85 А, в целях установления наличия/отсутствия у данного объекта, возведенного на земельном участке, признаков недвижимого имущества, судом по делу назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению эксперта № 201/16 от 25.07.2017 объект, который расположен в границах земельного участка, является объектом, незавершенным строительством, состоящим из одного конструктивного элемента – фундамента. Параметр готовности объекта составляет по факту 3,14 % (в случае, если проектное конструктивное решение предполагает наличие у фундамента 4-х стен) – 4 % (в случае, если проектное решение предполагает наличие у фундамента 3-х стен). Установить точную степень завершенности фундамента (три или четыре стены) в ходе проведения экспертизы оказалось невозможным ввиду отсутствия проекта на строительство. При определении степени готовности объекта исследования экспертом использовался метод удельных весов конструктивных элементов объекта. По результатам проведенного исследования эксперт пришел к выводу о том, что данный фундамент может быть использован для осуществления строительства, в том числе возведения на нем объектов недвижимого имущества. Однако для определения видов, объемов и технологии необходимых работ по возведению объектов недвижимости с использованием исследованного фундамента необходима разработка проектно-сметной документации.

Исследовав представленные в материалы дела документы, в том числе фотоматериалы, акты осмотра, заключение эксперта, и установив, что кроме фундамента, состоящего из трех стен и деревянной конструкции, представляющей собой щит из досок и выполняющей ограждающую функцию для удержания массива грунта от осыпания, других элементов у спорного объекта не имеется, стены и перекрытия отсутствуют, суд пришел к выводу, что указание экспертом на спорный объект как объект незавершенного строительства ввиду отсутствия полной строительной готовности не может означать наличие у него признаков объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества по смыслу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного суд отклонил ссылки ответчика на положения статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации и возложил на ответчика обязанность по возврату спорного земельного участка.

Установив, что на спорном земельном участке отсутствует какой-либо нестационарный торговый объект, возведенный ответчиком до утверждения Порядка размещения нестационарных торговых объектов на территории Пензенской области приказом Министерства сельского хозяйства Пензенской области от 02.03.2016 г. №32 и Порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора на размещение нестационарных торговых объектов на территории города Пензы постановлением администрации города Пензы от 29.04.2016 г. №654, суд первой инстанции отклонил как несостоятельные доводы ответчика о возможности размещения киоска по реализации мороженого и прохладительных напитков в связи с включением земельного участка в Схему размещения нестационарных торговых объектов.

Суд первой инстанции руководствовался положениями статей 39.33, 39.36, 42, 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статей 310, 606, 407, 417 Гражданского кодекса Российской Федерации, решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. №229-13/5, а также правовой позицией, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 22.05.2018 г. №308-ЭС17-21569.

Суд апелляционной инстанции не согласился с судом первой инстанции, указав, что, поскольку использование земельного участка на основании договора аренды от 13.08.2004 г. началось до утверждения решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. №229-13/5 Правил землепользования и застройки города Пензы, при этом доказательств того, что использование земельного участка в соответствии с условиями договора аренды опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия истцом не представлено, правовых оснований для удовлетворения заявленных требований не имелось.

Суд апелляционной инстанции при повторном рассмотрении дела дал иную оценку доказательствам, которые были предметом исследования судом первой инстанции.

При этом судом апелляционной инстанции не принято во внимание следующее. В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется способами, установленными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также иными способами, предусмотренными законом. Способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и характеру нарушения.

Применительно к спорному случаю Управлением заявлен иск о признании правоотношений отсутствующим, считая, что договор аренды прекращен в силу закона (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.03.2013 г. №14182/12).

Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством (пункт 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации), а также по иным основаниям и в порядке, установленным пунктом 2 статьи 45, пунктами 2, 3 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В силу пункта 1 статьи 417 Гражданского кодекса Российской Федерации, если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

Стороны, понесшие в результате этого убытки, вправе требовать их возмещения в соответствии со статьями 13 и 16 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пункт 2 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей передачи в аренду земельных участков.

На основании пункта 4.3.2 договора аренды от 13.08.2004 г. арендатор обязан использовать участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 договора.

Строительство павильона с торговым залом должно быть осуществлено в течение одного года с даты вступления договора от 13.08.2004 г., что усматривается из пункта 6.3.2 договора аренды.

Пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации определяет, что правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 9 статьи 1 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом.

В силу части 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных

участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Изложенное означает, что федеральное законодательство ограничивает право собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельных участков посредством строительства, реконструкции находящихся на нем объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

Часть 8 статьи 36 ГрК РФ предусматривает, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 г. №136/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой при принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник (землепользователь, землевладелец, арендатор) вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов.

Следует отметить, что реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами (пункт 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах арендатор вправе осуществлять целевое использование такого участка и его освоение, если приступил к выполнению строительных работ в соответствии с разрешительной документацией до издания нормативного акта, который может служить основанием, исключающим возможность использования земельного участка для этих целей (в данном случае до утверждения Правил землепользования и застройки города Пензы).

В соответствии со статьей 51 ГрК РФ основанием для начала строительства объекта недвижимости является разрешение на строительство.

По смыслу статей 44, 51 ГрК РФ градостроительный план земельного участка являлся документом, отображающим информацию о действующем градостроительном регламенте и иную информацию о характеристиках участка, которая необходима для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о выдаче разрешения на строительство.

В ходе рассмотрения дела, в суде апелляционной инстанции истец приводил доводы о том, что за согласованием проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а также за разрешением на строительство арендатор не обращался, незавершенный строительством объект на спорном земельном участке отсутствует, что не может рассматриваться как надлежащее использование земельного участка и с учетом положений действующих Правил землепользования и застройки города Пензы лишает его возможности дальнейшего использования земельного участка для строительства объектов недвижимости.

Однако суд апелляционной инстанции, отказывая в иске, оставил без внимания данные доводы и какой-либо оценки доказательства, свидетельствующие о наличии произведенных арендатором строительных работ при отсутствии проектной и

разрешительной документации. При этом, учитывая установленные судом первой инстанции обстоятельства того, что спорный объект, на который осуществлена государственная регистрация права собственности за ответчиком, не является объектом недвижимости, суду апелляционной инстанции необходимо было установить наличие у арендатора права на продолжение строительства того же объекта на спорном земельном участке, к которому арендатор приступил до утверждения Правил землепользования и застройки города Пензы.

С учетом этого суд кассационной инстанции пришел к выводу, что принятый судом апелляционной инстанции судебный акт сделан без учета приведенных положений законов и нормативных актов, а также при неполном выяснении и иной оценки обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, обязав суд апелляционной инстанции при новом рассмотрении учесть изложенное, устранить отмеченные недостатки; установить все обстоятельства, входящие в предмет доказывания по данному делу, принять законный и обоснованный судебный акт.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Пензенской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 268 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2019 г. рассмотрение дела было назначено на 14.05.2019 г.

Определением председателя судебного состава Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 г. в связи с отпуском судьи Балакиревой Е.М. в соответствии со статьей 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена судьи Балакиревой Е.М. на судью Пышкину Н.Ю.

После замены судьи рассмотрение дела начато сначала.

В судебное заседание Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда 14.05.2019 г. явился представитель ООО «СПХ «Каменское», заявивший ходатайство о привлечении ООО «СПХ «Каменское» к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора.

В обоснование просьбы общество указало, что на основании договора купли-продажи незавершенного строительством объекта от 18.03.2019 г. общество приобрело право собственности на незавершенный строительством объект с процентом готовности 10% с кадастровым номером 58:29:4005002:1691, находящийся по адресу: Пензенская область, город Пенза, ул. Московская, д. 85А, а также право аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:4005002:75 общей площадью 190 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование - под строительством павильона с торговым залом, адрес (местонахождение) земельного участка - Пензенская область, город Пенза, по Театральному проезду, в районе ул. Московской, 85.

В соответствии с частью 3 статьи 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в удовлетворении ходатайства было отказано, заявителю разъяснено право ходатайствовать о замене стороны ответчика в процессе в порядке процессуального правопреемства при условии предоставления оригиналов документов, подтверждающих приобретение права.

Протокольным определением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.05.2019 г. в соответствии со статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрение дела было отложено и назначено на 06.06.2019 г.

Определением председателя судебного состава Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.06.2019 г. в связи с отпуском судьи Николаевой С.Ю. в соответствии со статьей 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации произведена замена судьи Николаевой С.Ю. на судью Романенко С.Ш.

После замены судьи рассмотрение дела начато сначала.

В судебном заседании Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда 06.06.2019 г. принял участие представитель истца Юшанов Михаил Иванович, действующий на основании доверенности от 04.09.2018 г., выданной за подписью начальника Управления муниципального имущества администрации города Пензы Леонтьева Д.В.

В соответствии с требованиями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьих лиц, которые о месте и времени судебного заседания судом апелляционной инстанции были уведомлены надлежащим образом в соответствии с положениями статей 121 – 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе и путем размещения информации о рассмотрении дела на официальном сайте суда, явку в суд своих представителей не обеспечили.

В соответствии со статьей 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело.

При этом в силу части 4 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые признаны, удостоверены лицами, участвующими в деле, в порядке, установленном статьей 70 настоящего Кодекса, и приняты арбитражным судом первой инстанции, не проверяются арбитражным судом апелляционной инстанции, а в силу части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Независимо от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли арбитражным судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции в любом случае.

Изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о необоснованности жалобы по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что 23.04.2004 г. постановлением Главы администрации города Пензы №825/9 (с учетом изменений, внесенных постановлением Главы администрации города Пензы от 29.08.2005 г. №1084), утвержден акт выбора земельного участка №14 от 21.01.2003 г. под строительство павильона с торговым залом по Театральному проезду в районе ул. Московской, 85. Набоковой Л.В. предоставлен земельный участок из состава земель поселений площадью 190 кв.м. для строительства павильона с торговым залом по Театральному проезду в районе ул. Московской 85 (Ленинский район) в аренду на 49 лет.

Согласно кадастровому плану земельного участка от 12.08.2004 г. земельный участок с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0065 (землепользование) находится по адресу: примерно в 22 м по направлению на север от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г.Пенза, р-н Ленинский, ул.Московская, 85. Площадь земельного участка 90+|-1 кв.м.

13.08.2004 г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Пензы (арендодатель) и Набоковой Л.В. (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка №5653, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0065 площадью 90,0 кв.м., находящийся по адресу: г.Пенза, по Театральному проезду, в районе ул.Московской, 85.

Участок предоставлен для строительства павильона с торговым залом.

Участок относится к землям поселений.

Срок действия договора (пункт 3.1) по 23.04.2053 г.

Согласно кадастровому плану земельного участка от 11.05.2006 г. земельный участок с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0075 (землепользование) находится по адресу: примерно в 25 м по направлению на север от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г.Пенза, р-н Ленинский, ул.Московская, 85. Площадь земельного участка 190+/-5 кв.м.

01.06.2006 г. между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Пензы (арендодатель) и Набоковой Л.В. (арендатор) было заключено дополнительное соглашение к договору аренды №5653 от 13.08.2004 г., в соответствии с которым предмет договора сформулирован: земельный участок кадастровый номер 58:29:04 005 002:0075 площадью 190 кв.м. находящийся по адресу: г.Пенза, по Театральному проезду, в районе ул.Московской, 85.

08.05.2007 г. Набокова Л.В. (арендатор) и Мелконян В.М. (новый арендатор) заключили договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.08.2004 г. №5653, по условиям которого арендатор уступает, а новый арендатор принимает все права и обязанности арендатора, принадлежащие ему по договору аренды земельного участка от 13.08.2004 г. №5653.

27.10.2017 г. Управление муниципального имущества администрации города Пензы уведомило ответчика о том, что в соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Пензы, утвержденных решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. №229-13/5 арендуемый земельный участок (кадастровый номер 58:29:04 005 002:0075) расположен в зоне открытых пространств (Р-3). В зоне открытых пространств размещение торгового зала с павильоном не предусмотрено. В силу этого Управление предложило ответчику сдать земельный участок по акту приема - передачи.

Из свидетельства о государственной регистрации права от 23.04.2007 г. усматривается, что Мелконян В.М. на основании договора купли-продажи от 06.04.2007 г. является собственником объекта недвижимости - незавершенное строительство нежилое помещение 10% готовности по адресу: г.Пенза, ул. Московская, д. 85А.

Ответчиком представлен технический паспорт на объект незавершенный строительством, из которого усматривается, что площадь объекта 120 кв.м., фундамент - ж/б блоки.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Пензы (утверждены решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г.) спорный земельный участок находится в границах зоны открытых пространств (Р-3).

Согласно акту планового (рейдового) осмотра земельного участка от 12.04.2018 г. №21, составленного специалистами отдела муниципального земельного контроля администрации города Пензы, установлено, что площадь фактически используемого земельного участка составляет 439,56 кв.м., из них 159,55 кв.м. часть земельного участка с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0075, 280,01 кв.м. - часть земельного участка, принадлежащего на праве общей долевой собственности гр. Курбатову С.Ю.

Согласно акту осмотра от 12.04.2018 г. (составлен комиссионно сторонами) на спорном земельном участке установлен металлический забор, в центре участка находится железобетонный монолитный фундамент

Из Выписки из ЕГРН в отношении спорного земельного участка от 11.04.2018 г. усматривается, что земельный участок имеет кадастровый номер 58:29:04 005 002:0075, адрес установлен относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка, ориентир - нежилое здание, участок находится примерно в 25 м от ориентира по направлению на север, почтовый адрес ориентира Пензенская обл., г.Пенза, ул.Московская, д.85. Площадь земельного участка 190+/-5 кв.м. Категория земель - земли

населенных пунктов, вид разрешенного использования под строительство павильона с торговым залом. Имеется обременение аренда в пользу Мелконяна В.М. на основании договора аренды земельного участка от 13.08.2004 г. и договора уступки прав и обязанностей от 08.05.2007 г.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции назначена и проведена судебная экспертиза.

По выводам эксперта объект, который расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 58:29:04 005 002:0075, находящегося по адресу: г.Пенза, Театральный проезд, в районе д. 85 по ул. Московская, является объектом незавершенного строительством, состоящим из одного конструктивного элемента - фундамента, параметр готовности объекта по факту 3,14 - 4 %. Техническое состояние объекта оценивается как хорошее, разрушение и обрушение строительной конструкции отсутствуют. Фундамент может быть использован для осуществления строительства, в том числе возведением на нем объектов недвижимого имущества.

Удовлетворяя иски требования истца, суд первой инстанции исходил из следующего.

В силу 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 способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В силу пункта 1 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации территория земель населенных пунктов в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами местного самоуправления (правилами землепользования и застройки). Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Согласно пункту 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если: виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования; их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами (п. 4 ст. 85 ЗК РФ).

Решением Пензенской городской Думы от 22.12.2009 г. № 229-13/5 утверждены Правила землепользования и застройки города Пензы, карта градостроительного зонирования.

Согласно карте градостроительного зонирования спорный земельный участок расположен в зоне Р-3 «Зоне открытых пространств».

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и формирования озелененных участков, предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

Основными видами разрешенного использования являются: скверы, аллеи, бульвары; игровые площадки; бассейны, фонтаны и инфраструктура для отдыха; открытые автостоянки; объект (сооружение) инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.), для размещения которого требуется отдельный земельный участок; зеленые насаждения; благоустройство; скульптурные памятники, монументы, композиции; автостоянки без права возведения объектов капитального строительства; паркинги, в том числе многоэтажные; объекты, связанные с отправлением культа; зоны отдыха.

Вспомогательными видами использования в зоне Р-3 являются: комплексы аттракционов; объекты ГО и ЧС; общественные туалеты; прокат спортивного и игрового инвентаря; объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, водо-, тепло-, электрообеспечение; канализация; связь; телефонизация), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования: площадки для выгула собак; летние театры и эстрады; предприятия общественного питания.

Правилами землепользования и застройки г. Пензы для зоны Р-3 предусмотрены следующие параметры застройки: минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м; предельное количество надземных этажей - не более 2 этажей; для основного вида разрешенного использования «паркинги, в том числе многоэтажные» - не более 5 этажей; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м; предельная высота зданий, строений, сооружений - 30 м; максимальный процент застройки территории - 40; минимальный процент озеленения территории - 40 от площади земельного участка.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными: минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м; предельная высота

объектов - 40 м; предельное количество этажей - не более 1 этажа; максимальный процент застройки территории - 80; минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры для земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства: минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Параметры для земельных участков, предназначенных для благоустройства: максимальная площадь земельного участка - 390 кв. м.

Использование земельных участков, включенных в зону Р-3, для строительства/размещения павильона с торговым залом Правилами землепользования и застройки не предусмотрено.

Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в Гражданского кодекса Российской Федерации, и должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 407 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В силу пункта 1 статьи 417 Гражданского кодекса Российской Федерации если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части. Стороны, понесшие в результате этого убытки, вправе требовать их возмещения в соответствии со статьями 13 и 16 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании указанного суд пришел к верному выводу о том, что исполнение обязательств, основанных на договоре аренды прекращено в результате издания нормативного правового акта органа местного самоуправления, в силу которого исполнение обязательств по договору стало невозможным, а действие договора - прекратилось.

Исследовав представленные в материалы дела документы, в том числе фотоматериалы, акты осмотра, заключение эксперта, и установив, что кроме фундамента, состоящего из трех стен и деревянной конструкции, представляющей собой щит из досок и выполняющей ограждающую функцию для удержания массива грунта от осыпания, других элементов у спорного объекта не имеется, стены и перекрытия отсутствуют, суд пришел к выводу, что указание экспертом на спорный объект как объект незавершенного строительства ввиду отсутствия полной строительной готовности не может означать наличие у него признаков объекта незавершенного строительства как недвижимого имущества по смыслу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного суд отклонил ссылки ответчика на положения статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 36 Градостроительного кодекса

Российской Федерации и возложил на ответчика обязанность по возврату спорного земельного участка.

Установив, что на спорном земельном участке отсутствует какой-либо нестационарный торговый объект, возведенный ответчиком до утверждения Порядка размещения нестационарных торговых объектов на территории Пензенской области приказом Министерства сельского хозяйства Пензенской области от 02.03.2016 г. № 32 и Порядка проведения открытого аукциона на право заключения договора на размещение нестационарных торговых объектов на территории города Пензы постановлением администрации города Пензы от 29.04.2016 г. № 654, суд первой инстанции верно отклонил как несостоятельные доводы ответчика о возможности размещения киоска по реализации мороженого и прохладительных напитков в связи с включением земельного участка в Схему размещения нестационарных торговых объектов.

На основании пункта 4.3.2 договора аренды от 13.08.2004 г. арендатор обязан использовать участок в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 договора.

Строительство павильона с торговым залом должно быть осуществлено в течение одного года с даты вступления договора от 13.08.2004 г., что усматривается из пункта 6.3.2 договора аренды.

Пункт 2 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации определяет, что правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования (пункт 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 9 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются градостроительным регламентом.

В силу части 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом, исполнение которого обязательно для всех землепользователей, определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Изложенное означает, что федеральное законодательство ограничивает право собственника, землепользователя, землевладельца и арендатора по использованию земельных участков посредством строительства, реконструкции находящихся на нем объектов недвижимости необходимостью соблюдения требований градостроительного регламента. Конкретный объем такого ограничения устанавливается в соответствии с градостроительным законодательством правилами землепользования и застройки.

Часть 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусматривает, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 г. № 136/13 сформулирована правовая позиция, согласно которой при принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник (землепользователь, землевладелец, арендатор) вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектов.

Следует отметить, что реконструкция существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами (пункт 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах арендатор вправе осуществлять целевое использование такого участка и его освоение, если приступил к выполнению строительных работ в соответствии с разрешительной документацией до издания нормативного акта, который может служить основанием, исключающим возможность использования земельного участка для этих целей (в данном случае до утверждения Правил землепользования и застройки города Пензы).

В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для начала строительства объекта недвижимости является разрешение на строительство.

По смыслу статей 44, 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный план земельного участка являлся документом, отображающим информацию о действующем градостроительном регламенте и иную информацию о характеристиках участка, которая необходима для рассмотрения уполномоченным органом вопроса о выдаче разрешения на строительство.

В ходе рассмотрения дела, в суде апелляционной инстанции истец приводил доводы о том, что за согласованием проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а также за разрешением на строительство арендатор не обращался, незавершенный строительством объект на спорном земельном участке отсутствует, что не может рассматриваться как надлежащее использование земельного участка и с учетом положений действующих Правил землепользования и застройки города Пензы лишает его возможности дальнейшего использования земельного участка для строительства объектов недвижимости.

На основании изложенного арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое решение принято судом первой инстанции обоснованно, в соответствии с требованиями норм материального и процессуального права, и основания для его отмены отсутствуют.

В соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 17 октября 2018 года, принятое по делу № А49-1111/2018, оставить без изменения, а апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Мелконяна Вардана Меликовича оставить без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Е.А. Терентьев

Судьи

Н.Ю. Пышкина

С.Ш. Романенко