

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27  
E-mail: [info@15aas.arbitr.ru](mailto:info@15aas.arbitr.ru), Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
арбитражного суда апелляционной инстанции  
по проверке законности и обоснованности решений (определений)  
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону  
30 июня 2016 года

дело № А32-28047/2015  
15АП-8427/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 24 июня 2016 года.  
Полный текст постановления изготовлен 30 июня 2016 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Фахретдинова Т.Р.,  
судей Галова В.В., Мисника Н.Н.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Цушко И.Э.,  
при участии: от истца – Кондратьева Е.Н. по доверенности от 11.01.2016;  
от ответчика – Дьяконова В.Е. по доверенности от 10.01.2016,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с  
ограниченной ответственностью «Катерина-Сити Краснодар»  
на решение Арбитражного суда Краснодарского края  
от 31.03.2016 по делу № А32-28047/2015  
по иску администрации муниципального образования город Краснодар  
к обществу с ограниченной ответственностью «Катерина-Сити Краснодар»  
об освобождении земельного участка,  
принятое судьей Данько М.М.,

**УСТАНОВИЛ:**

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО «Катерина-Сити-Краснодар» об обязанности в десятидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок общей площадью 7498 кв.м. по ул. Ставропольской, 49 в г. Краснодаре от незавершенного строительством объекта общей площадью застройки 371,2 кв.м. и приведении его в пригодное для использования состояние.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 31.03.2016 по делу № А32-28047/2015 исковые требования удовлетворены.

Ответчик обжаловал решение суда в порядке, предусмотренном главой 34 АПК РФ, просил решение отменить, в удовлетворении исковых требований отказать.

Жалоба мотивирована следующим.

Выводы суда о злоупотреблении ответчиком правом являются ошибочными, поскольку с октября 2012 по январь 2014 ответчик предпринимал меры для получения разрешения на строительство.

Строительству отеля препятствовало отнесение спорного земельного участка к рекреационной зоне.

Право собственности заявителя на объект незавершенного строительства зарегистрировано в установленном порядке и не оспорено.

Иск, удовлетворение которого предполагает снос объекта, не подлежит рассмотрению под видом требования о возврате арендованного земельного участка, по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды. Заявитель ссылается на Постановление Президиума ВАС РФ от 25.01.2011 № 10661/10.

В отзыве на жалобу и судебном заседании представитель истца против удовлетворения жалобы возражал.

Представитель ответчика поддержал доводы жалобы.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, на основании распоряжения главы администрации Краснодарского края от 03.12.2004 № 1428-р «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «Росресурс» для строительства и эксплуатации отеля в городе Краснодаре» департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Росресурс» 09.12.2004 заключен договор № 0000000727 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006 с разрешенным использованием – для строительства и эксплуатации отеля.

Договором от 11.02.2005 права и обязанности арендатора переданы ООО «Катерина-Сити Краснодар».

Договор аренды и договор перемены лиц в обязательстве зарегистрированы в установленном законом порядке.

С 22.03.2005 – момента государственной регистрации договора уступки, арендатором земельного участка стало ООО «Катерина-Сити Краснодар».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.12.2013 по делу № А32-24934/2013 договор аренды от 09.12.2004 № 0000000727 расторгнут. В основание расторжения положено неиспользование земельного участка арендатором.

Решение вступило в законную силу 24.03.2014.

Запись об аренде земельного участка в пользу общества в государственном реестре прав уполномоченным органом погашена.

Выданное ООО «Катерина-Сити-Краснодар» разрешение на строительство одноэтажного гостиничного комплекса от 29.01.2014 № RU23306000-3211-р отменено приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 30.04.2014 №112-в.

07.03.2014 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись № 23-23-01/082/2014-477 о регистрации за ООО «Катерина-Сити-Краснодар» права собственности на незавершенным строительством объект общей площадью застройки 371,2 кв. м (степень готовности 12%), расположенный на спорном земельном участке.

Из представленного в дело акта осмотра земельного участка от 05.06.2015 № 1022 следует, что на земельном участке расположен фундамент общей площадью

застройки 371,2 кв.м., являющийся незавершенным строительством объектом степенью готовности 12% и принадлежащий на праве собственности ответчику.

Из даты заключения договора аренды, договора передачи прав арендатора и разрешения на строительство следует, что на момент заключения договора аренды земельный участок был свободен от спорного строения.

Исковое заявление по делу А32-24934/2013 было принято судом к своему производству 01.08.2013.

Право собственности на фундамент зарегистрировано обществом 07.03.2014, то есть по истечении более семи месяцев с момента инициирования администрацией спора о расторжении договора в связи с неиспользованием арендатором земельного участка и по истечении более двух месяцев с момента принятия судом первой инстанции решения о расторжении договора (30.12.2013).

В решении от 30.12.2013 по делу № А32-24934/2013 указано, что на момент его принятия застройка земельного участка арендатором не начата.

Из этого следует, что спорное имущество возведено на участке в период с 30.12.2013 по 07.03.2014.

При расторжении договора аренды арендатор в силу статьи 622 ГК РФ обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Созданный на арендуемом земельном участке объект незавершенного строительства, если договор аренды соответствующего земельного участка досрочно расторгается по требованию арендодателя, подлежит удалению с земельного участка, так как земельный участок подлежит возвращению в том виде, в каком его получил арендатор.

Поскольку установленные расторгнутым договором аренды основания для дальнейшего использования земельного участка отпали, а право требовать предоставления данного земельного участка в аренду снова для целей завершения строительства у арендатора не имеется, к возведенным объектам применим режим аналогичный режиму самовольной постройки.

Арендатор был обязан возвратить арендодателю земельный участок свободным от объектов незавершенного строительства, однако данная обязанность им выполнена не была, что подтверждается обследованием, результаты которого отражены в акте, что и послужило основанием для заявления иска об освобождении земельного участка от объектов незавершенного строительства.

Таким образом, у арендатора возникла обязанность освободить земельный участок от объекта незавершенного строительства и восстановить поверхность земельного участка. Обязанность по возврату земельного участка обществом фактически не исполнялась.

Сохранение объекта незавершенного строительства на спорном земельном участке нарушает права муниципалитета, препятствует исполнению вступившего в законную силу решения суда.

Несмотря на вступившие в законную силу судебные акты, общество не исполнило обязанность по возврату земельного участка.

Такое поведение общества позволило суду сделать вывод о наличии признаков злоупотребления правом. Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В этом случае арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права. Злоупотребление гражданским правом заключается в

совершении лицом действий, прямо не запрещенных или прямо разрешенных законом, но имеющих целью причинение вреда правам и законным интересам другого лица (третьих лиц), или в превышении пределов дозволенного гражданским правом осуществления своих правомочий путем осуществления их с незаконной целью или незаконными средствами, нарушая при этом права и законные интересы других лиц.

В пункте 5 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, следующее. Отказ на основании статьи 10 Гражданского кодекса в защите права со стороны суда допускается лишь в случаях, когда материалы дела свидетельствуют о совершении гражданином или юридическим лицом действий, которые могут быть квалифицированы как злоупотребление правом, в частности действий, имеющих своей целью причинить вред другим лицам.

Поскольку документы, подтверждающие факт освобождения ответчиком спорного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006 от объекта незавершенного строительства степенью готовности 12% и передаче его в установленном порядке истцу, в материалах дела отсутствуют, требование истца является законным и обоснованным и подлежало удовлетворению, т.к. при расторжении договора аренды у арендатора отпадают какие-либо основания для использования арендуемого имущества и наступает обязанность вернуть его арендодателю в соответствии со статьей 622 ГК РФ (Определение ВАС РФ от 10.12.2013 № ВАС-16907/13 по делу № А40-109277/12-6-1021).

Судом также учтено, что сохранение на земельном участке объекта незавершенного строительства в рассматриваемом случае приведет к нарушению баланса частных и публичных интересов, поскольку чинятся препятствия в реализации уполномоченным органом права на распоряжение неразграниченными землями

Довод заявителя о том, что с октября 2012 по январь 2014 ответчик предпринимал меры для получения разрешения на строительство отклоняются, поскольку факт нарушения условий договора ответчиком и неиспользование земельного участка установлен вступившим в законную силу судебным актом.

Действия направленные на получение разрешения на строительство и сбор необходимой технической документации предприняты ответчиком 24.10.2012, при этом арендатором земельного участка заявитель является с 22.03.2005.

Довод о том, что строительству отеля препятствовало отнесение спорного земельного участка к рекреационной зоне, отклоняется.

Из материалов дела не следует, что отнесение спорного земельного участка к рекреационной зоне имело место путем изменения зонирования после заключения договора аренды.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) в редакции, действовавшей на день выдачи разрешения на строительство N RU-2330600-533/1-р, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В соответствии с частью 5 статьи 48 ГрК РФ подготовка проектной документации осуществляется застройщиком либо привлекаемым застройщиком или

заказчиком на основании договора физическим или юридическим лицом. Во втором случае последние выполняют проектную документацию в рамках договора на выполнение проектных работ по заданию застройщика.

В силу изложенного несоответствие разрешения на строительство, основанного на разработанной ответчиком (по его заданию) проектной документации, нормам застройки рекреационной зоны, не может рассматриваться как обстоятельство, исключающее возможность застройки арендованного земельного участка по причинам, не зависящим от арендатора. При разработке проектной документации ответчик мог и должен был обеспечить соответствие проектной документации установленным уполномоченным органом местного самоуправления нормам застройки.

Ссылка заявителя на Постановление Президиума ВАС РФ от 25.01.2011 № 10661/10 отклоняется, поскольку сформулированная в данном постановлении правовая позиция выработана судом по иным фактическим обстоятельствам и не применима к настоящему спору.

Довод заявителя относительно регистрации права собственности учтен и отклонен судом с учетом злоупотребления правом со стороны заявителя.

Процессуальных нарушений, влекущих безусловную отмену судебного акта на основании части 4 статьи 270 АПК РФ, судом первой инстанции допущено не было.

При таких обстоятельствах апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению, а понесенные по ней судебные расходы распределяются в соответствии с нормами статьи 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 31.03.2016 по делу № А32-28047/2015 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Т.Р. Фахретдинов

Судьи

В.В. Галов

Н.Н. Мисник