



Именем Российской Федерации  
АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ  
300041, Россия, г. Тула, Красноармейский пр., 5  
тел./факс (4872) 250-800;  
e-mail: [a68.info@arbitr.ru](mailto:a68.info@arbitr.ru);  
<http://www.tula.arbitr.ru>

## Р Е Ш Е Н И Е

г. Тула

Дело № А68-4026/2020

Резолютивная часть решения объявлена 21 декабря 2020 г.

Решение в полном объеме изготовлено 25 декабря 2020 г.

Арбитражный суд Тульской области в составе судьи Андреевой Е. В. протокол судебного заседания вела помощник судьи Дерюженко Ю. В., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Стройкомплект» (ОГРН 1057100793199, ИНН 7106064751) к администрации муниципального образования г. Тула (ОГРН 1037101133552, ИНН 7107030032) министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об обязанности исполнить договорные обязательства, принять в муниципальную собственность все объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:020302:4895 (п. 1), 71:30:020302:4896 (п. 2), 71:30:020302:4897 (п. 3), 71:30:020302:4898 (п. 4, 9), 71:30:020302:4900 (п. 5), 71:30:020302:4894 (п. 6), 71:30:020302:4893 (п. 7), 71:30:020302:4893 (п. 8), 71:30:020302:5121 (п. 12, 13, 14), 71:30:020302:4906 (п. 21 ЛОС), 71:30:020302:4908 (школа), 71:30:020302:4916 (детский сад), 71:30:020302:198, 71:30:020302:124, в которые входит наружное освещение 2903 п/м, опоры наружного освещения 107 шт., сети водоснабжения (хозяйственно – питьевой водопровод) протяженностью 3 325 п/м, противопожарный водопровод протяженностью 1 299 п/м, сети водоотведения (хозяйственно – бытовая канализация) протяженностью 1 883 п/м, очистительные системы ливневых стоков (ЛОС), сети дождевой канализации протяженностью 2 948 п/м, путем заключения с ООО «Стройкомплект» договора безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры.; взыскании расходов по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «УК «Новострой», комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы.

при участии в заседании:

от истца: Перевертайло Ф. Н. - представитель по доверенности от 02.11.2020, диплом ДВС 0744666 от 18.06.2002, Кириенко С. В. - представитель по доверенности от 12.02.2020, диплом ВСБ 0180587 от 05.06.2003,

от администрации г. Тулы: Старостина Н. С. – представитель по доверенности 01.11.2019, диплом ДВС 1688964 от 12.03.2004,

от министерства имущественных и земельных отношений Тульской области: Трухтанов С. В. – представитель по доверенности от 12.12.2019,

от ООО «УК «Новострой»: Кириенко С. В. - представитель по доверенности от 12.02.2020,

от комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы: не явился, извещен,

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект» обратилось в арбитражный суд с иском к администрации муниципального образования г. Тула, министерству имущественных и земельных отношений Тульской области об обязанности исполнить свои договорные обязательства и принять в собственность все объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:020302:4895 (п. 1), 71:30:020302:4896 (п. 2), 71:30:020302:4897 (п. 3), 71:30:020302:4898 (п. 4, 9), 71:30:020302:4900 (п. 5), 71:30:020302:4894 (п. 6), 71:30:020302:4893 (п. 7), 71:30:020302:4893 (п. 8), 71:30:020302:5121 (п. 12, 13, 14), 71:30:020302:4906 (п. 21 ЛОС), 71:30:020302:4908 (школа), 71:30:020302:4916 (детский сад), 71:30:020302:198, 71:30:020302:124, в которые входит наружное освещение 2903 п/м, опоры наружного освещения 107 шт., сети водоснабжения (хозяйственно – питьевой водопровод) протяженностью 3 325 п/м, противопожарный водопровод протяженностью 1 299 п/м, сети водоотведения (хозяйственно – бытовая канализация) протяженностью 1 883 п/м, очистительные системы ливневых стоков (ЛОС), сети дождевой канализации протяженностью 2 948 п/м, путем заключения с ООО «Стройкомплект» договора безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры; взыскать расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «УК «Новострой», комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы.

Истец и представитель ООО УК «Новострой» поддержали заявленные требования в полном объеме.

Представители ответчиков и комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы возражали против удовлетворения требования по основаниям, изложенным в отзыве.

Суд установил:

В соответствии с протоколом подведения итогов аукциона от 30.12.2013 ООО «Стройкомплект» признано победителем аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений, по продаже права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:020302:124 для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

На основании протокола между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области (арендодатель) и ООО «Стройкомплект» (арендатор) был заключен договор № 13В3124 аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:020302:124 площадью 192 803 кв. м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – многоэтажный жилой дом. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Тульская обл., г. Тула, Привокзальный район, пр. Ленина, д. 116, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В пункте 2.1. договора определен срок аренды земельного участка: 7 лет и 9 месяцев.

Согласно п. 8.1.5 договора арендатор обязан не позднее 36 месяцев со дня утверждения документации по планировке выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в собственность муниципального образования город Тула. Объекты инженерной инфраструктуры передаются в собственность муниципального образования город Тула путем заключения договора безвозмездной передачи не позднее двух месяцев со дня ввода их в эксплуатацию.

В последствии земельный участок с кадастровым номером 71:30:020302:124 в связи с поэтапным строительством жилых объектов, объектов социальной сферы, а также обслуживающих данные объекты инженерной инфраструктуры был разделен на несколько земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:020302:4895 (п. 1), 71-30:020302:4896 (п. 2), № 71:30:020302:4897 (3) № 71:30:02302:4898 (4,9), 71:30:020302:4900 (п. 5) 71:30:020302:4894 ( п. 6) 71:30:020302:4893 (п.7), 71:30:020302:4892 (п. 8), 71:30:020302:5121 (п. 12,13,14), № 71:30:020302:4906 (21 ЛОС)., 71:30:020302:4908 (школа), 71:30:02302:4916 (детский сад.), 71:30:020302:198, 71:30:020302:124 с заключением соответствующих договоров аренды земельных участков №№ 14В3496 от 16.10.2014г., 14В3505 от 20.10.2014 г., №14В3506 от 20.10.2014г, 14В 3507 от 20.10.2014г., № 14В3518 от 24.10.2014г., № 14В3497 от 16.10.2014, № 14В3504 от

20.10.2014г., № 14В3503 от 20.10.2014г., № 16В3851 от 01.08.2016г., № 14В3524 от 24.10.2014г., № 14В 3539 от 12.11.2014г., № 14В3566 от 10.12.2014г.

С целью безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность во исполнение обязательств по договору аренды от 10.01.2014г. ООО «Стройкомплект» 11.07.2019 направило в адрес администрации МО город Тула письмо (исх. № 289) с соответствующим пакетом документов.

24.09.2019 администрация МО город Тула в адрес ООО «Стройкомплект» направила ответ (исх. № 13042 к/6) о нецелесообразности принятия в собственность муниципального образования город Тула по договору пожертвования предлагаемой инженерной инфраструктуры. Администрация также настаивала на том, что спорные объекты входят в состав общего имущества в многоквартирных домах по соответствующим адресам в силу положений статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, поскольку частично находятся в границах земельных участков под многоквартирными домами и предназначены для обслуживания этих домов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим исковым заявлением.

Проанализировав материалы дела, выслушав доводы лиц, участвующих в деле, суд пришел к выводу о том, что заявленное требование подлежит удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с нормами статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

На момент заключения договора от 10.01.2014 г. №13В3124 особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, были урегулированы статьей 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации в соответствующей редакции.

В пункте 2 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьей 38.2 настоящего Кодекса.

В силу пункта 3 статьи 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, обязан выполнять требования, предусмотренные подпунктами 6 - 8 пункта 3 статьи 38.2 настоящего Кодекса, в том числе требование о выполнении работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в государственную или муниципальную собственность, а также условия такой передачи в установленные сроки.

В пунктах 8 и 9 статьи 30.2. Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена ответственность арендатора в случае неисполнения обязанностей, указанных в пунктах 3, 4, 6 и 7 настоящей статьи.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» содержание муниципального жилищного фонда, организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом отнесены к вопросам местного значения городского округа.

Учитывая, что спорные объекты инженерной инфраструктуры возведены истцом при реализации договора аренды, содержащего условие о принятии данных объектов в муниципальную собственность, обязанность по их передаче в муниципальную собственность вытекает также из Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления».

Материалами дела установлено, что на основании протокола подведения итогов аукциона между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области (арендодатель) и ООО «Стройкомплект» (арендатор) заключен договор аренды № 13В3124 земельного участка с кадастровым номером 71:30:020302:124 площадью 192 803 кв. м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир – многоэтажный жилой дом. Участок находится примерно в 40 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Тульская обл., г. Тула, Привокзальный район, пр. Ленина, д. 116, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Согласно п. 8.1.5 данного договора арендатор обязан не позднее 36 месяцев со дня утверждения документации по планировке выполнить работы по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих по окончании строительства передаче в собственность муниципального образования город Тула. Объекты инженерной инфраструктуры передаются в собственность муниципального образования город Тула путем заключения договора безвозмездной передачи не позднее двух месяцев со дня ввода их в эксплуатацию.

Договорное обязательство истца по передаче объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность корреспондируется с встречным обязательством муниципального образования принять данные объекты в собственность в целях решения вопросов местного значения. В связи с изложенным, суд считает, что надлежащим ответчиком по данному делу является администрация МО город Тула, несмотря на наличие договорных отношений с министерством имущественных и земельных отношений Тульской области.

Довод администрации МО город Тула о том, что спорные объекты входят в состав общего имущества в многоквартирных домах является несостоятельным, т.к. исходя из положений

Жилищного кодекса Российской Федерации об общем имуществе в многоквартирном доме и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 следует, что данные объекты не обслуживают какой-либо конкретный дом, построенный в жилом комплексе истцом как застройщиком, расположены за внешней границей стен многоквартирных домов, на земельном участке, не находящемся в общей собственности собственников многоквартирных домов. Доказательств обратного ответчики не предоставили.

В пункте 1 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

По мнению суда, действие ответчиков, выразившееся в отказе в принятии спорных объектов в муниципальную собственность, является нарушением условий заключенного договора № 13В3124 от 10.01.2014г. Включив в условия договора обязанность истца построить и передать в муниципальную собственность спорные объекты, тем самым возложив на истца финансовые затраты, последующий отказ ответчиков от принятия данных объектов в муниципальную собственность свидетельствует об их недобросовестном поведении.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации)

Администрация города Тулы в отзыве на исковое заявление указала, что не является надлежащим ответчиком по настоящему делу, так как не являются стороной договора № 13В3124, обязательства у данного лица по договору не возникли.

В силу пункта 1 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации также городские, сельские поселения и другие муниципальные образования выступают в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, на равных началах с иными участниками этих отношений - гражданами и юридическими лицами

К субъектам гражданского права, указанным в пункте 1 настоящей статьи, применяются нормы, определяющие участие юридических лиц в отношениях, регулируемых гражданским законодательством, если иное не вытекает из закона или особенностей данных субъектов (пункт 2 статьи 124 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 настоящей статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов

В соответствии с пунктом 1 статьи 34 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» структуру органов местного самоуправления составляют представительный орган муниципального образования, глава муниципального образования, местная администрация (исполнительно - распорядительный орган муниципального образования), контрольно-счетный орган муниципального образования, иные органы и выборные должностные лица местного самоуправления, предусмотренные уставом муниципального образования и обладающие собственными полномочиями по решению вопросов местного значения.

Именно на администрации города Тулы, как исполнительно – распорядительном органе муниципального образования город Тула лежит обязанность по решению вопросов местного значения, в том числе по содержанию спорных объектов инженерной инфраструктуры.

При таких обстоятельствах суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

В удовлетворении требования к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области суд отказывает, так как заявлено к ненадлежащему ответчику.

В соответствии со ст.110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. относятся на администрацию МО город Тула и взыскивается с нее в пользу истца.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-170, 176, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Обязать администрацию МО город Тула в 30 - дневный срок со дня вступления решения суда в законную силу совершить действия по принятию в собственность объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в границах земельных участков с кадастровыми номерами 71:30:020302:4895 (п. 1), 71:30:020302:4896 (п. 2), 71:30:020302:4897 (п. 3), 71:30:020302:4898 (п. 4, 9), 71:30:020302:4900 (п. 5), 71:30:020302:4894 (п. 6), 71:30:020302:4893 (п. 7), 71:30:020302:4893 (п. 8), 71:30:020302:5121 (п. 12, 13, 14), 71:30:020302:4906 (п. 21 ЛОС), 71:30:020302:4908 (школа), 71:30:020302:4916 (детский сад), 71:30:020302:198, 71:30:020302:124, в которые входит наружное освещение 2903 п/м, опоры наружного освещения 107 шт., сети водоснабжения (хозяйственно – питьевой водопровод) протяженностью 3 325 п/м, противопожарный водопровод протяженностью 1 299 п/м, сети водоотведения (хозяйственно – бытовая канализация) протяженностью 1 883 п/м, очистительные системы ливневых стоков (ЛОС), сети дождевой канализации протяженностью 2 948 п/м по адресу: г. Тула, Привокзальный район, пр. Ленина, д. 116 (микрорайон «Зеленстрой-2») путем заключения с ООО «Стройкомплект» договора безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры во исполнение обязательств по договору аренды № 13В3124 от 10.01.2014г. земельного участка с кадастровым № 71:30:020302:124, площадью 192 803 кв.м., предоставленного для комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании протокола подведения итогов аукциона от 30.12.2013г.

Взыскать с администрации МО город Тула в пользу общества с ограниченной ответственностью «Стройкомплект» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей.

В удовлетворении требования к министерству имущественных и земельных отношений Тульской области отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Двадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Тульской области в месячный срок после его принятия.

Судья

Е. В. Андреева