

**ДВАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Староникитская ул., 1, г. Тула, 300041, тел.: (4872)70-24-24, факс (4872)36-20-09

e-mail: info@20aas.arbitr.ru, сайт: <http://20aas.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Тула

Дело № А68-4026/2020

Резолютивная часть постановления объявлена 02.03.2021

Постановление изготовлено в полном объеме 02.03.2021

Двадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего Капустиной Л.А., судей Селивончика А.Г. и Дайнеко М.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Горшковой В.А., при участии от истца – общества с ограниченной ответственностью «Стройкомплект» (ОГРН 1057100793199, ИНН 7106064751) – Кириенко С.В. (доверенность от 10.02.2021) и Перевертайло Ф.Н. (доверенность от 02.11.2020), от первого ответчика – администрации муниципального образования г. Тула (ОГРН 1037101133552, ИНН 7107030032) – Русаева Е.Ю. (доверенность от 10.12.2020), от третьего лица – комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы – Русаева Е.Ю. (доверенность от 10.01.2020), в отсутствие второго ответчика – министерства имущественных и земельных отношений Тульской области (ОГРН 1177154000132, ИНН 7106058814) и третьего лица – общества с ограниченной ответственностью «УК «Новострой», рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы комитета имущественных и земельных отношений администрации города Тулы и администрации муниципального образования г. Тула на решение Арбитражного суда Тульской области от 25.12.2020 по делу № А68-4026/2020 (судья Андреева Е.В.),

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплект» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Тульской области с исковым заявлением к администрации муниципального образования г. Тула (далее – администрация) об обязанности исполнить 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 3325 п/м, противопожарный водопровод протяженностью 1299 п/м, сети водоотведения (хозяйственно-бытовая канализация) протяженностью 1883 п/м, очистительные системы ливневых стоков (ЛОС), сети дождевой канализации протяженностью 2948 п/м, путем заключения с обществом договора безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры.

В деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, участвует министерство имущественных и земельных отношений Тульской области (далее – министерство) и комитет имущественных и земельных отношений администрации города Тулы (далее – комитет).

Определением суда от 25.08.2020, принятым на основании статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, министерство привлечено к участию в деле в качестве соответчика и исключено из состава третьих лиц. Одновременно к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «УК «Новострой».

Решением суда от 25.12.2020 исковые требования к администрации удовлетворены. В удовлетворении требований к министерству отказано.

Не согласившись с принятым решением, комитет и администрация обратились с апелляционными жалобами, в которых просят решение отменить, в удовлетворении исковых требований отказать. Оспаривая судебный акт, заявители ссылаются на то, что администрация не являлась стороной договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории и не могла повлиять на его содержание. Отмечают, что действующим законодательством предусмотрена возможность существования общих сетей многоквартирных домов, проходящих по нескольким земельным участкам, для содержания которых собственники помещений многоквартирных домов вправе создавать товарищества собственников жилья. Указывают на непредставление обществом доказательств того, что спорные сети были созданы для подключения иных, помимо жилых, объектов, равно как и строительства указанных сетей отдельно от многоквартирных жилых домов. Утверждает, что действующими нормативными актами граница общего имущества многоквартирного дома не ограничена стеной фасада здания, в связи с чем спорные объекты могут находиться в собственности жильцов. Отмечает,

что строительство спорных сетей осуществлялось одновременно со строительством жилых домов и доказательств того, что для такого строительства не использованы средства дольщиков, истцом не представлено.

В отзыве истец просит решение оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения. Указывает, что передача объектов инфраструктуры в муниципальную собственность по договорам комплексного освоения территории в целях жилищного строительства, по сути, является платой арендатора за заключение с ним указанного договора. Сообщает, что нормами Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрена передача по окончании строительства в государственную или муниципальную собственность объектов инженерной инфраструктуры, а в соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» организация в границах городского округа электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом отнесены к вопросам местного значения. Информировывает, что вопросов относительно перечня передаваемых объектов у заявителей в ходе рассмотрения дела не возникало. Считает несостоятельным довод заявителей о том, что спорные объекты относятся к общему имуществу многоквартирных домов, утверждая, что они не обслуживают какой-либо конкретный дом, построенный в жилом комплексе, расположены за внешними границами стен домов и на земельных участках, не находящихся в собственности жильцов. Указывает, что собственниками выбран способ управления путем заключения договоров с управляющей организацией, а не через создание ТСЖ.

В судебном заседании представители администрации, комитета и общества поддержали позиции, изложенные в апелляционных жалобах и отзыве на них

Второй ответчик (министерство) и третье лицо – ООО «УК «Новострой», извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем размещения информации о движении дела в сети Интернет, в суд представителей не направили. С учетом мнений представителей первого ответчика (администрации), комитета и общества, судебное заседание проводилось в их отсутствие в соответствии со статьями 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и доводы жалоб, заслушав представителей администрации, комитета и общества, Двадцатый арбитражный апелляционный суд считает, что жалобы не подлежат удовлетворению.

Как видно из материалов дела, по итогам аукциона от 30.12.2013 на право заключения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:020302:124 для комплексного освоения в целях жилищного строительства, между министерством (арендодатель) и обществом (арендатор) заключен договор № 13В3124 аренды земельного участка с кадастровым номером 71:30:020302:124, площадью 192 803 кв. метров, 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 область, г. Тула, Привокзальный район, пр. Ленина, д. 116, для комплексного освоения в целях жилищного строительства, на срок 7 лет 9 месяцев (т. 1, л. д. 21).

Согласно пункту 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.

По мере осуществления строительства земельный участок с кадастровым номером 71:30:020302:124 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 и в отношении указанных участков заключены договоры аренды земельных участков № 14В3496 от 16.10.2014, № 14В3505 от 20.10.2014, № 14В3506 от 20.10.2014, № 14В 3507 от 20.10.2014, № 14В3518 от 24.10.2014, № 14В3497 от 16.10.2014, № 14В3504 от 20.10.2014, № 14В3503 от 20.10.2014, № 16В3851 от 01.08.2016, № 14В3524 от 24.10.2014, № 14В 3539 от 12.11.2014, № 14В3566 от 10.12.2014.

С целью безвозмездной передачи объектов инженерной инфраструктуры в муниципальную собственность и во исполнение обязательств по договору аренды от 10.01.2014, общество 11.07.2019 направило в адрес администрации письмо (исх. № 289) с соответствующим пакетом документов (т. 2, л. д. 65).

В ответе от 24.09.2019 № 13042 к/6 администрация отказала в принятии указанных объектов, сославшись на нецелесообразность их нахождения в собственности

муниципального образования город Тула. Одновременно администрация указала на то, что спорные объекты входят в состав общего имущества многоквартирных домов по соответствующим адресам в силу положений статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации как частично находящиеся в границах земельных участков под многоквартирными домами и предназначенные для обслуживания этих домов (т. 2, л. д. 66).

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим иском.

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 аренды от 10.01.2014 № 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» (далее – Закон № 131-ФЗ) 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 Закона № 131-ФЗ.

Довод заявителей о том, что спорные объекты входят в состав общего имущества в многоквартирных домах правомерно отклонен судом первой инстанции, поскольку исходя из положений 6 Жилищного кодекса Российской Федерации об общем имуществе в многоквартирном доме и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства 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 заявителями не представлено.

Довод заявителей о том, что администрация не является стороной договора аренды, не влияет на принятый судебный акт.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении», по общему правилу, предусмотренному пунктом 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательство не создает прав и обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Соответственно, стороны обязательства не могут выдвигать в отношении третьих лиц возражения, основанные на обязательстве между собой, равно как и третьи лица не могут выдвигать возражения, вытекающие из обязательства, в котором они не участвуют.

Вместе с тем, в установленных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон случаях обязательство может создавать обязанность должника совершить определенное действие или воздержаться от него в отношении третьих лиц, создавать для третьих лиц права в отношении сторон обязательства (например, в случае заключения договора в пользу третьего лица в соответствии со статьей 430 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 430 Гражданского кодекса Российской Федерации договором в пользу третьего лица признается договор, в котором стороны установили, что

должник обязан произвести исполнение не кредитору, а указанному или не указанному в договоре третьему лицу, имеющему право требовать от должника исполнения обязательства в свою пользу.

В данном случае протокол об итогах аукциона и договор аренды, предусматривали условия о передаче объектов инженерной инфраструктуры в собственность муниципального образования города Тулы путем заключения договора безвозмездного передачи двух месяцев со дня ввода данных объектов в эксплуатацию (т. 1, л. д. 30).

Таким образом, является правомерным исполнение обществом договорных обязательств в пользу администрации как третьего лица, не участвующего в договоре аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

Довод заявителей о том, что действующим законодательством предусмотрена возможность существования общих сетей, проходящих одновременно по нескольким земельным участкам, для содержания которых собственники помещений многоквартирных домов вправе создавать товарищество собственников жилья, не влияет на принятый судебный акт, поскольку в случае принятия решения собственниками помещений в МКД и его оформления в соответствии с требованиями жилищного законодательства о создании товарищества собственников жилья, администрация не лишена возможности передачи спорных объектов инфраструктуры собственникам.

Из имеющих в деле протоколов общих собраний собственников домов не следует, что спорное имущество включено собственниками в состав общего имущества многоквартирных домов. Доказательств передачи этого имущества от застройщика собственниками также не имеется.

Ссылка заявителей на определение Верховного суда Российской Федерации от 19.06.2019 № 307-ЭС17-2487, не принимается во внимание, поскольку дело имеет иные фактические обстоятельства (рассмотрено требование об обязанности подать в регистрирующий орган заявление о постановке на учет как бесхозяйного недвижимого имущества: наружных сетей теплоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, дренажа и уличного освещения многоквартирных жилых домов).

Решение суда соответствует сложившейся судебной-арбитражной практике (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29.01.2020 № Ф09-9323/19).

Довод о невозможности идентифицировать подлежащее передаче имущество отклоняется, так как его характеристики определены судом путем указания на кадастровые номера земельных участков, вида объектов и их количественных данных.

Таким образом, оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции по приведенным в апелляционных жалобах доводам не имеется.

Нарушений процессуальных норм, влекущих безусловную отмену судебного акта (часть 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), не установлено.

В соответствии с частью 3 статьи 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в постановлении арбитражного суда апелляционной инстанции указывается на распределение судебных расходов, в том числе расходов, понесенных в связи с подачей апелляционной жалобы.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Поскольку заявители в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобождены от уплаты госпошлины, последняя взысканию не подлежит.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Тульской области от 25.12.2020 по делу № А68-4026/2020 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме. В соответствии с частью 1 статьи 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подается через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий
Судьи

Л.А. Капустина
А.Г. Селивончик
М.М. Дайнеко