



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЩЁЛКОВО**

пл.Ленина, д.2, г.Щёлково, Московская обл., 141100

тел.8(496)566-99-66, факс 8(496)566-96-90

от 04.02.2025 № 158Исх-1502

на № _____ от _____

Финансовому управляющему

И.Л. Пантелееву

a18609@ya.ru

Уважаемый Илья Леонидович!

Администрация городского округа Щёлково (далее – Администрация), рассмотрев Ваше обращение от 30.01.2025 № б/н (от 30.01.2025 № 158Вх-1584), сообщает следующее.

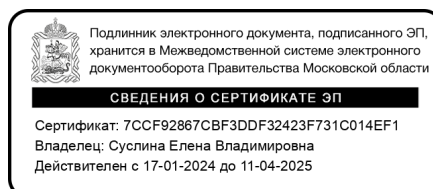
Между Администрацией и Петровым Сергеем Игоревичем 31.03.1962 г.р. заключен договор аренды земельного участка от 24.01.2019 № 02-159/19.

В период с 01.01.2019 по настоящее время информация об имуществе, предоставленном на праве собственности или аренды Петрову Сергею Игоревичу (ИНН 770203104880), в реестрах договоров аренды и купли - продажи Администрации не значится.

Приложение: на 27 л. в 1 экз.

Заместитель Главы
городского округа Щёлково

С.С. Новикова
8(496)56-6-19-92 доб. 4
О.В. Шевченко
8(496)56-6-80-18 доб. 105



Е.В. Суслина

Договор аренды земельного участка №02-159/19

г. Щёлково
Московская область

24 января 2019 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация Щёлковского муниципального района, ИНН 5050002154, запись о которой внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 18 сентября 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1035010204745, в лице Первого заместителя Главы Администрации Щёлковского муниципального района Тамбовой Натальи Владимировны, действующей на основании постановления Администрации Щёлковского муниципального района от 27.06.2018 №3328 "О полномочиях на заключение договоров аренды, купли-продажи земельных участков, безвозмездного пользования земельными участками", с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: гр. РФ Елькин Дмитрий Александрович, пол - мужской, дата рождения - 08.08.1979 года, место рождения - гор. Клин -10 Московской обл., паспорт 46 08 210932, выдан ТП в пос. Чкаловском ОУФМС России по Московской обл. в Щелковском р-не 14.11.2008 г., код подразделения 500-185, зарегистрирован по адресу: 141100, Московская обл., г. Щелково, 7-й проезд, д. 4, при совместном упоминании, именуемые в дальнейшем Стороны,

на основании ст.39.18 Земельного Кодекса Российской Федерации, решения Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 21 января 2019 г. №6-3, п.283, заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет и цель договора

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью 829 (Восемьсот двадцать девять) кв. м, с кадастровым номером 50:14:0040517:578, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Щёлковский район, п. Монино, (объект 6/КИ) (далее по тексту - Земельный участок), а Арендатор обязуется принять Земельный участок по акту приема-передачи (Приложение 2 является неотъемлемой частью настоящего договора).

1.2. Земельный участок предоставляется для индивидуального жилищного строительства.

1.3. Ограничений в использовании Земельного участка нет, сведений о правах третьих лиц на него у Арендодателя не имеется.

1.4. На Земельном участке нет объектов недвижимого имущества.

II. Срок договора

2.1. Настоящий договор заключается на срок 20 (Двадцать) лет с 21.01.2019 года до 21.01.2039 года.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем Арендатору и принятым Арендатором с момента подписания акта-приема передачи Земельного участка.

2.3. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области порядке.

2.4. Стороны устанавливают, что условия настоящего договора применяются к правоотношениям, возникшим до заключения настоящего договора, начиная с 21.01.2019 года.

III. Арендная плата

3.1. Арендная плата начисляется с даты начала течения срока договора, указанного в п. 2.1 настоящего договора.

3.2. Размер арендной платы определяется в соответствии с Приложением 1 к настоящему договору, который является неотъемлемой частью настоящего договора.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца в полном объеме, в размере, установленном в Приложении 1, путем внесения денежных средств, с обязательным указанием в платежном документе назначения платежа, номера и даты настоящего договора по следующим реквизитам:

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000, р/с 40101810845250010102. Получатель: УФК по Московской обл. (Администрация Щёлковского муниципального района л/с 04483004700), ИНН 5050002154, КПП 505001001, КБК 00111105013130000120, ОКТМО 46659154.

3.4. Арендная плата за неполный период (месяц) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в месяце к количеству дней данного месяца.

3.5. Сумма поступлений зачисляется сначала в счет оплаты основного долга, и только при погашении основного долга зачисляется в счет оплаты пени, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном поручении.

3.6. Арендная плата изменяется в зависимости от изменения базового размера арендной платы (Аб), значений коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (Кд), значений корректирующего коэффициента (Пкд), и коэффициента, учитывающего местоположение Земельного участка на территории муниципального образования (Км), категории земель, и в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.7. Арендная плата изменяется, и арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае изменения (введения) базового размера арендной платы, коэффициентов полномочным органом государственной власти Московской области и органов местного самоуправления, без согласования с Арендатором и без внесения изменений или дополнений в настоящий договор путем направления соответствующего уведомления Арендатору.

3.8. Размер арендной платы считается измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, а также с даты принятия соответствующего распорядительного акта об изменении категории, разрешенного вида использования Земельного участка, коэффициентов в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

3.9. Обязательства по оплате по настоящему договору считаются исполненными после внесения Арендатором арендной платы в полном объеме, за период, установленный пунктом 3.3 настоящего договора. При внесении Арендатором арендной платы не в полном объеме, размер которого установлен пунктом 3.3 настоящего договора, обязательства настоящего договора считаются неисполненными.

Датой исполнения обязательств по внесению арендной платы является дата поступления арендной платы в бюджет муниципального образования.

3.10. В случае передачи Земельного участка в субаренду арендная плата не может быть ниже арендной платы по настоящему договору.

IV. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Досрочно расторгнуть настоящий договор в порядке и в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим договором, в том числе при:

- использовании Земельного участка способами, приводящими к его порче;
- использовании Земельного участка не в соответствии с видом его разрешенного использования;
- использовании Земельного участка не в соответствии с его целевым назначением;
- неиспользовании/не освоении Земельного участка в течении 1 года;

- не внесении арендной платы либо внесение не в полном объеме более чем 2 (два) периода подряд;

- в случае не подписания арендатором дополнительных соглашений к настоящему договору, о внесении изменений, указанных в п. 4.1.3;

- в случае переуступки Арендатором прав и обязанностей по настоящему договору при наличии непогашенной задолженности Арендатора перед Арендодателем;

- нахождения Арендатора в любой стадии процедуры банкротства (наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства);

- в случае осуществления Арендатором самовольной постройки на Земельном участке.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию Земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего договора.

4.1.3. Вносить в настоящий договор необходимые изменения и дополнения в случае внесения таковых в действующее законодательство Российской Федерации, законодательство Московской области.

4.1.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.5. Изъять Земельный участок в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.1.6. Обратиться в суд за взысканием задолженности по арендной плате после однократного неисполнения Арендатором обязанности по внесению арендной платы в полном объеме за период, установленный пунктом 3.4 настоящего договора

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Передать Арендатору Земельный участок по акту приема-передачи в момент подписания настоящего договора.

4.2.2. Не чинить препятствия Арендатору в правомерном использовании (владении и пользовании) Земельного участка.

4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего договора и действующего законодательства Российской Федерации, законодательства Московской области, регулирующего правоотношения по настоящему договору.

4.2.4. В письменной форме в пятидневный срок уведомлять Арендатора об изменении реквизитов, указанных в пункте 3.3 настоящего договора, а также об изменении ИНН, КПП, почтового адреса, контактного телефона.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать участок на условиях, установленных настоящим договором исходя из разрешенного использования и целевого назначения Земельного участка.

4.3.2. Возводить с соблюдением правил землепользования и застройки здания, строения, сооружения в соответствии с целью, указанной в п.1.2 настоящего договора, его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов и иных правил и норм.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Использовать участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

4.4.2. При досрочном расторжении настоящего договора или по истечении его срока все произведенные без разрешения Арендодателя на Земельном участке улучшения передать Арендодателю безвозмездно.

4.4.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого участка и прилегающих к нему территорий, экологической обстановки местности, а также к загрязнению территории.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органам муниципального и государственного контроля свободный доступ на участок, специально выделенные части участка, в расположенные на участке здания и сооружения.

4.4.5. Выполнять условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п. и не препятствовать их ремонту и обслуживанию (в случае если такие расположены на земельном участке).

4.4.6. В десятидневный срок со дня изменения своего наименования, местонахождения (почтового адреса) и контактного телефона письменно сообщить о таких изменениях Арендодателю.

4.4.7. Осуществлять мероприятия по охране земель, установленные действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области.

4.4.8. Ежемесячно и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять копии платежных документов, подтверждающих факт оплаты арендной платы.

4.4.9. В случае получения уведомления от Арендодателя, согласно п. 4.2.4 настоящего договора перечислять арендную плату по реквизитам, указанным в уведомлении.

4.4.10. Передать участок Арендодателю по Акту приема-передачи в течение пяти дней после окончания срока действия настоящего договора.

4.4.11. Письменно уведомить Арендодателя о заключении договора субаренды, передаче своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, а также передаче своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) в течение трех дней после заключения такого договора.

V. Ответственность сторон

5.1. За нарушение условий настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Московской области и настоящим договором.

5.2. По требованию Арендодателя настоящий договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, указанных в п. 4.1.1 настоящего договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения настоящего договора только после направления Арендатору письменной претензии о необходимости исполнения им обязательства в течении 30 дней с момента ее направления.

5.3. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

5.4. В случае, если Арендатором в трехдневный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче прав и обязанностей по настоящему договору, заключении договора субаренды, а также о передаче Арендатором своих прав по настоящему договору в залог (ипотеку) без уведомления Арендодателя, Арендатор выплачивает неустойку в размере 1,5 % от кадастровой стоимости Земельного участка.

VI. Рассмотрение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами, разрешаются путем переговоров.

6.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров споры подлежат рассмотрению в Арбитражном суде Московской области.

VII. Изменение условий договора

7.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего договора действительны при условии, что они оформлены в письменном виде и подписаны уполномоченными представителями сторон по настоящему договору в форме дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего договора и подлежит регистрации в установленном порядке.

7.2. Изменение вида разрешенного использования Земельного участка не допускается.

Расчет арендной платы за земельный участок

1. Годовая арендная плата (Апл) за Земельный участок, определяется по формуле:

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где:}$$

Аб - базовый размер арендной платы за 1 кв. м в год (руб.);

Кд - коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

2. Расчет годовой арендной платы

№ п/п	S, кв.м	Аб	ВРИ	Кд	Пкд	Годовая арендная плата, руб.
	829	3,03	для индивидуального жилищного строительства	1	1	2 511,87

Годовая арендная плата за земельный участок составляет 2 511,87 рублей, а сумма регулярного ежемесячного платежа 209,32 руб.

Период	Арендная плата (руб.)
месяц	209,32
январь с 21.01.2019 по 31.01.2019	74,28

Подписи сторон

Арендодатель

Начальник Управления земельных отношений
Администрации Щёлковского муниципального района,
действующий на основании Распоряжения
Администрации Щёлковского муниципального района
от 09.06.2018 №280-рл



К. А. Ласькова

Арендатор

гр. РФ Елькин Дмитрий Александрович

Д. А. Елькин

Приложение 2 к договору
аренды от 24.01.2019 №02-
159/19

А К Т
приема-передачи земельного участка

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация Щёлковского муниципального района, ОГРН 1035010204745 ИНН 5050002154 КПП 505001001, в лице Первого заместителя Главы Администрации Щёлковского муниципального района Тамбовой Натальи Владимировны, действующей на основании постановления Администрации Щёлковского муниципального района от 27.06.2018 №3328 "О полномочиях на заключение договоров аренды, купли-продажи земельных участков, безвозмездного пользования земельными участками" с одной стороны, и

АРЕНДАТОР: гр. РФ Елькин Дмитрий Александрович, пол - мужской, дата рождения - 08.08.1979 года, место рождения - гор. Клин -10 Московской обл., паспорт 46 08 210932, выдан ТП в пос. Чкаловском ОУФМС России по Московской обл. в Щёлковском р-не 14.11.2008 г., код подразделения 500-185, зарегистрирован по адресу: 141100, Московская обл., г. Щёлково, 7-й проезд, д. 4, составили настоящий акт приема-передачи к договору аренды земельного участка от 24.01.2019 №02-159/19 о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное владение и пользование за плату Земельный участок площадью 829 (Восемьсот двадцать девять) кв. м, с кадастровым номером 50:14:0040517:578, категория земель - земли населенных пунктов, с видом разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Щёлковский район, п. Монино, (объект 6/КИ).

2. Переданный Земельный участок на момент его приема-передачи находится в состоянии, удовлетворяющем Арендатора.

3. Арендатор претензий к Арендодателю не имеет.

Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель

Администрация Щёлковского муниципального района ИНН 5050002154, КПП 505001001

Юридический адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Почтовый адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Банковские реквизиты: УФК по Московской области (Финансовое управление Администрации Щёлковского муниципального района) (л/с 03002510026 Администрация Щёлковского муниципального района) р/с 40101810845250010102 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525000.

Первый заместитель Главы Администрации
Щёлковского муниципального района

Н. В. Тамбова

Арендатор

гр. РФ Елькин Дмитрий Александрович

Почтовый адрес: 7-й проезд, д. 4, г. Щёлково, Московская обл., 141100

ИНН 502007337900

Д. А. Елькин



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристистиках объекта недвижимости

На основании запроса от 16.01.2019 г., поступившего на рассмотрение 16.01.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
16.01.2019	№ 99/2019/239253173		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		50:14:0040517:578	

Номер кадастрового квартала:	50:14:0040517
Дата присвоения кадастрового номера:	06.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, Щелковский район, п. Монино, (объект 6/КИ)
Площадь:	829 +/- 20 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2336942.71
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	Данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:14:0040517:220
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	Данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
М.П.			

Земельный участок

(наименование)

Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
16.01.2019 № 99/2019/239253173		50:14:0040517:578	
Кадастровый номер:			

Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства		
Сведения о кадастровом номере:	Пучник Леонид Иванович №50-10-66, МП ЦР "Кадастровое производство"		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

Земельный участок

(или объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела 1 Всего листов раздела 1: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
 16.01.2019 - № 99/2019/239253173
 Кадастровый номер: 50:14:0040517:578

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 2018-02-07	
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 2 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	Администрация Щелковского муниципального района	
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

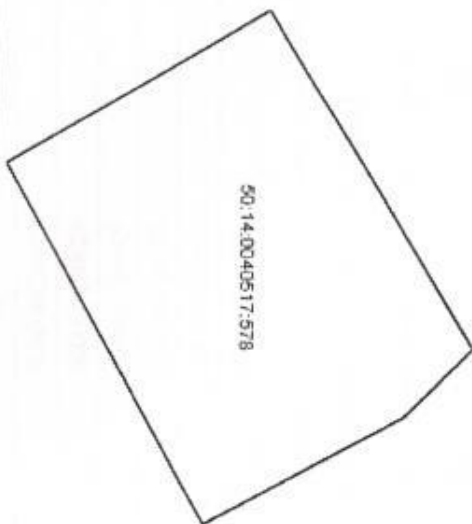
М.П.

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
16.01.2019 № 99/2019/239253173				
Кадастровый номер:		50:14:0040517:578		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют

Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист №	Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
16.01.2019	№ 99/2019/239253173			
Кадастровый номер:			50:14:0040517:578	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: МСК-50, зона 2

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477443.8	2229946.86	626003000000	0.03
2	477438.48	2229952.34	626003000000	0.03
3	477422.55	2229961.22	626003000000	0.03
4	477406.55	2229932.31	626003000000	0.03
5	477408.73	2229931.01	626003000000	0.03
6	477427.57	2229919.73	626003000000	0.03

Государственный регистратор	подпись	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

282	Московская область, г-н Щелковский, Московская область, Щелковский район, п.Монино (объект 6К11)	Мерзлякова Ольга Игоревна	Категория вопроса - "Проект ОМС" и предоставления в аренду по ст. 39.18 ЗК РФ", кадастровый номер - "50:14:0040517:603", общая площадь - "911" кв.м. разрешенного использования - "Для индивидуального жилищного строительства", категория земельного участка - "Земли населенных пунктов"	Согласовать заключение договора аренды земельного участка.	50:61.10620
283	Московская область, г-н Щелковский, Московская область, Щелковский район, п.Монино (объект 6К11)	Евдоким Дмитрий Александрович	Категория вопроса - "Проект ОМС" и предоставления в аренду по ст. 39.18 ЗК РФ", кадастровый номер - "50:14:0040517:578", общая площадь - "829" кв.м. разрешенного использования - "Для индивидуального жилищного строительства", категория земельного участка - "Земли населенных пунктов"	Согласовать заключение договора аренды земельного участка.	50:61.10619
284	Московская область, г-н Щелковский, Московская область, Щелковский район, п.Монино (объект 6К11)	Высока Светлана Ивановна	Категория вопроса - "Проект ОМС" и предоставления в аренду по ст. 39.18 ЗК РФ", кадастровый номер - "50:14:0040517:630", общая площадь - "1000" кв.м. разрешенного использования - "Для индивидуального жилищного строительства", категория земельного участка - "Земли населенных пунктов"	Согласовать заключение договора аренды земельного участка.	50:61.10625
285	Московская область, г-н Щелковский, Московская область, Щелковский район, п.Монино (объект 6К11)	Тархов Иван Дмитриевич	Категория вопроса - "Проект ОМС" и предоставления в аренду по ст. 39.18 ЗК РФ", кадастровый номер - "50:14:0040517:631", общая площадь - "1000" кв.м. разрешенного использования - "Для индивидуального жилищного строительства", категория земельного участка - "Земли населенных пунктов"	Согласовать заключение договора аренды земельного участка.	50:61.10623



Лицейское, прогимназическое и среднее отделение

Иванов Иван Иванович

Аспирантская (полн. замещение), Елизаветинское отделение

Иллюстрация, университетского района

И. В. Иванов

Адрес:





**Соглашение о внесении изменений
в договор аренды земельного участка от 24.01.2019 №02-159/19,
зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на
недвижимое имущество и сделок с ним от 06.02.2019 № 50:14:0040517:578-50/014/2019-1**

г. Щёлково
Московская область

«15» мая 2023 года

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Щёлково, ИНН 5050002154, запись о которой внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 18 сентября 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1035010204745, в лице заместителя Главы Администрации городского округа Щёлково Суслиной Елены Владимировны, действующей на основании распоряжения Администрации городского округа Щёлково от 11.11.2019 № 200-р и распоряжения Администрации городского округа Щёлково от 07.07.2020 № 139-р, с одной стороны, и,

АРЕНДАТОР: гр. РФ Петров Сергей Игоревич, пол - мужской, дата рождения - 31.03.1962 года, место рождения - гор. Москва, паспорт 45 09 061700, выдан Отделением по району Мещанский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО 28.04.2007 г., код подразделения 770-007, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Челобитьевское шоссе, д. 12, корп. 6, кв. 133, с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны",

в соответствии с решением Щёлковского городского суда Московской области от 08.09.2022 дело № 2-3018/2022, вступившем в законную силу 25.01.2023, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25.01.2023 дело № 33-3737/2023, решением Межведомственной комиссии по вопросам земельно-имущественных отношений в Московской области от 12.05.2023 г. № 84-3, п. 291, заключили настоящее соглашение о внесении изменений (далее - Соглашение) в договор аренды земельного участка от 24.01.2019 №02-159/19 (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Преамбулу Договора изложить в следующей редакции:

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Щёлково, ИНН 5050002154, запись о которой внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №16 по Московской области в Единый государственный реестр юридических лиц 18 сентября 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1035010204745, в лице заместителя Главы Администрации городского округа Щёлково Суслиной Елены Владимировны, действующей на основании распоряжения Администрации городского округа Щёлково от 11.11.2019 № 200-р и распоряжения Администрации городского округа Щёлково от 07.07.2020 № 139-р, с одной стороны, и,

АРЕНДАТОР: гр. РФ Петров Сергей Игоревич, пол - мужской, дата рождения - 31.03.1962 года, место рождения - гор. Москва, паспорт 45 09 061700, выдан Отделением по району Мещанский ОУФМС России по гор. Москве в ЦАО 28.04.2007 г., код подразделения 770-007, зарегистрирован по адресу: г. Москва, Челобитьевское шоссе, д. 12, корп. 6, кв. 133, с другой стороны, в дальнейшем именуемые "Стороны",

2. Пункт 9 изложить в следующей редакции:

Арендодатель

Администрация городского округа Щёлково
ИНН 5050002154, КПП 505001001


Юридический адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Почтовый адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Банковские реквизиты: УФК по Московской области (Администрация городского округа Щёлково Московской области л/с 04483J95160) р/с 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО

ЦФО/УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987, Казначейский счет 03100643000000014800

Заместитель Главы Администрации
городского округа Щёлково

 Е.В. Суслина

Арендатор

Петров Сергей Игоревич

Почтовый адрес: г. Москва, Челобитьевское шоссе, д. 12, корп. 6, кв. 133

 С.И. Петров

3. Остальные условия Договора, не затронутые настоящим Соглашением, остаются неизменными, и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

4. Осуществление мероприятий, необходимых для государственной регистрации настоящего Соглашения возлагается на Арендатора.

5. Настоящее Соглашение составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

6. Приложения к Соглашению:

6.1. Решение Щёлковского городского суда Московской области от 08.09.2022 № 2-3018/2022;

6.2. Апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 25.01.2023 № 33-3737/2023.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель

Администрация городского округа Щёлково

ИНН 5050002154, КПП 505001001

Юридический адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Почтовый адрес: 141100, Московская область, г. Щёлково, пл. Ленина, д.2.

Банковские реквизиты: УФК по Московской области (Администрация городского округа Щёлково Московской области л/с 04483J95160) р/с 40102810845370000004 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО/УФК по Московской области, г. Москва, БИК 004525987, Казначейский счет 03100643000000014800

Заместитель Главы Администрации
городского округа Щёлково



Е.В. Суслина

Арендатор

Петров Сергей Игоревич

Почтовый адрес: г. Москва, Челобитьевское шоссе, д. 12, корп. 6, кв. 133

 С.И. Петров



РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 сентября 2022 года гл. Ленин, д. 5, г. Щелково Московской области

Щелковский городской суд Московской области в составе:

Председательствующего судьи Малинычевой Т.А.

при секретаре судебного заседания Новиковой А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Петрова Сергея Игоревича к Администрации г.о. Щелково Московской

области, Мельникову Сергею Владимировичу о переводе прав и

обязанностей по договору аренды,

по встречному иску Администрации городского округа Щелково

Московской области к Петрову Сергею Игоревичу о признании права

собственности преращенным, исключения сведений из ЕГРН,

УСТАНОВИЛ:

Петров С.И., уточнив требования, обратились в Щелковский городской суд Московской области с иском к Администрации городского округа Щелково Московской области и Мельникову Сергею Владимировичу о переводе прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка. В обоснование требований указал, что Петров С.И. посредником портала государственных услуг Московской области обратился в Администрацию городского округа Щелково Московской области (далее – Администрация) с заявлением о предоставлении государственной услуги «Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов». Просил Администрацию предоставить в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040517:578, необходимый для использования объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Монино, пос. Монино, д. 204 стр., лит. А (кадастровый номер: 50:14:0000000:123203). Указанное недвижимое имущество принадлежит Петрову С.И. на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 16.12.2020 г., заключенного с ООО «Монино Клаб». Право собственности Петрова С.И. на недвижимое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (номер государственной регистрации № 50:14:0000000:123203-50/158/2021-2 от 24.03.2021 г.), что подтверждается выпиской из ЕГРН. Решением Администрации от 13.01.2022 № Р001-1561143911-53134925 в предоставлении государственной услуги Петрову С.И. было отказано. В решении Администрации указано два основания для отказа: наличие транша на земли, земельные участки государственного лесного фонда при отсутствии подтверждения применения к земельному участку процедуры, предусмотренной Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения противоречий в сведениях государственных реестров и установления принадлежности земельного участка к определенной категории земель, кроме того: испрашиваемый земельный участок принадлежит третьему лицу на праве собственности, аренды,

пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования земельным участком.

В ходе рассмотрения дела Администрацией городского округа Щелково Московской области в материалы дела представлен Договор аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. заключенный между Администрацией и гражданином Елькиным Д.А. в отношении спорного земельного участка.

Кроме того, представлена выписка из ЕГРН, в соответствии с которой арендатором испрашиваемого земельного участка является Мельников Сергей Владимирович на основании Договора аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. и Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г., заключенного 21.05.2021 г.

Считает, что решение Администрации об отказе в предоставлении земельного участка в аренду является незаконным, нарушающим права и законные интересы истца, препятствующим осуществлению права пользования находящимся в его собственности недвижимым имуществом. Однако с учетом наличия доказательств предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду иному лицу, восстановление нарушенных прав Петрова С.И. не может быть произведено путем обращения Администрации заключить договор аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка был представлен Администрацией в суд 18.04.2022 г., следовательно, установленный п. 3 ст. 250 ГК РФ срок исцеления не пропущен.

На основании изложенного Петров С.И. как собственник объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, принадлежащем на праве аренды иному лицу, вправе требовать перевода на себя прав арендатора земельного участка.

С учетом передачи прав и обязанностей по договору аренды, в настоящее время сторонами договора аренды земельного участка являются Администрация (арендодатель) и Мельников С.В. (арендатор). В связи с изложенным, права и обязанности арендатора земельного участка по Договору аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г., заключенному между Администрацией Щелковского муниципального района и Елькиным Д.А. подлежат переводу с Мельникова С.В. на Петрова С.И. Что касается позиции Администрации о невозможности предоставления испрашиваемого земельного участка в аренду Петрову С.И. в связи с наличием на земли государственного лесного фонда, то данный довод не подтвержден документально. Согласно выписки из ЕГРН спорный земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов» и имеет вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Кроме того, данный довод противоречит действиям Администрации по предоставлению земельного участка Елькину Д.В. При наличии такого наложения земельный участок не мог быть предоставлен в аренду Елькину Д.В. Просит суд перевести на Петрова С.И. права и обязанности арендатора по Договору аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г., заключенному между Администрацией Щелковского муниципального района и Елькиным Дмитрием Александровичем в отношении земельного

Администрацией городского округа Щелково Московской области (далее – Администрация) был представлен встречный иск к Петрову С.И. о признании права собственности прекращенным, исключения сведений из ЕГРН. В обоснование требований указано, что вследствие фактического разлучения объекта не движимости, принадлежавшего истцу (иное составляет 70%) его использование по назначению невозможно. С момента формирования арендных прав на земельном участке отсутствуют объекты недвижимого имущества, пригодные для использования. Кроме того, определить собственника разрушенного строения не было возможности, поскольку право собственности на объект не было оформлено. Петрову принадлежит объект с кадастровым номером 50:14:0000000:123203 с 16 декабря 2020 года. Материалами МВК подтверждается, что объект недвижимости на спорном земельном участке в 2019 году отсутствовал. Прав на земельный участок у правопреемщика истца также не было. Просит суд признать прекращенным право собственности Петрова С.И. на объект недвижимого имущества с кадастровым номером 50:14:0000000:123203, исключить из ЕГРН сведения о местоположении объекта недвижимого имущества, сведения о зарегистрированных правах, сведения об объекте в полном объеме (индулировать) с кадастровым номером 50:14:0000000:123203.

В судебном заседании представитель Петрова С.И. адвокат Сушков В.В. поддержал заявленные требования, против удовлетворения встречного иска возражал, представил письменные возражения. Ссылаясь на наличие у Петрова С.И. прав на земельный участок в связи с нахождением на нем принадлежавшего истцу недвижимого имущества. Требования о признании отказа в предоставлении земельного участка в аресту не поддерживает. О договоре аренды достоверно стало известно в процессе рассмотрения дела, в связи с чем требования были уточнены.

Представитель Администрации по доверенности Масова С.А. возражала против удовлетворения первоначального иска, представила письменные возражения, встречный иск поддержала. Ссылаясь на фактическое прекращение существования принадлежавшего Петрову С.И. объекта недвижимости.

Представитель ответчика Мельникова С.В. и третьего лица - Елькина Д.А. по доверенности Печененко В.В. против удовлетворения первоначального иска возражала, представила письменный отзыв, встречный иск поддержала на фактическое прекращение существования принадлежавшего Петрову С.И. объекта недвижимости.

Представитель Министерства обороны РФ и ФГКУ "Управление лесного хозяйства и приролопользования Министерства обороны РФ" по доверенности Бумбак Н.В. в удовлетворении первоначального иска просил отказать, представил письменные возражения, встречный иск поддержал. Ссылаясь на отнесение земельного участка к лесным угодьям Министерства обороны РФ, в связи с чем, полагал, что земельный участок ограничен в обороте.

Исследовая представленные доказательства, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 39.20 Земельного кодекса РФ если иное не установлено настоящей статьей или другим федеральным законом,

или в аресту имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с пунктом 4 статьи 39.16 и подпунктом 8 пункта 8 статьи 39.11 Земельного кодекса РФ земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности не может быть предоставлен в собственность или в аренду, если на этом земельном участке расположены здания, сооружения, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам.

В судебном заседании установлено, что Петров С.И. является собственником объекта незавершенного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Монино, пос. Монино, д. 204 стр., лит. А (кадастровый номер: 50:14:0000000:123203).

Указанное недвижимое имущество принадлежит Петрову С.И. на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 16.12.2020 г., заключенного с ООО «Монино Клаб». Право собственности Петрова С.И. на недвижимое имущество зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (номер государственной регистрации № 50:14:0000000:123203-50/158/2021-2 от 24.03.2021 г.), что подтверждается выпиской из ЕГРН от 05.07.2021 г.

В выписке из ЕГРН от 05.07.2021 г. также содержится сведения о том, что объект незавершенного строительства расположен в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040517:578.

В выписке из ЕГРН от 17.12.2021 г. на земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040517:578 указано, что в пределах этого земельного участка расположен объект недвижимости с кадастровым номером 50:14:0000000:123203.

При этом в той же выписке из ЕГРН от 17.12.2021 г. содержится сведения об обременении земельного участка правами аренды в пользу Мельникова Сергея Владимировича на основании Договора аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. и Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. от 24.01.2019 г., заключенного 08.06.2021 г.

Судом установлено, что Договор аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. был заключен между Администрацией и Елькиным Дмитрием Александровичем в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040517:578 сроком на 20 лет. Согласно п. 1.4 указанного договора аренды на земельном участке нет объектов недвижимого имущества.

Елькин Д.А. передал права и обязанности арендатора земельного участка Мельникову С.В. на основании Договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. от 24.01.2019 г., заключенного 08.06.2021 г.

Таким образом, в настоящее время согласно сведениям из ЕГРН объект незавершенного строительства, принадлежавший на праве собственности Петрову С.И., расположен на земельном участке, находящемся в аренде у Мельникова С.В.

В целях установления фактического нахождения объекта недвижимости,

момента, с которого данный объект недвижимости находится на земельном участке, судом была назначена строительно-техническая экспертиза.

Согласно Заключение эксперта № 70/22-СС от 14 июля 2022 г. на земельном участке с кадастровым номером 50:14:0040517:578 расположен объект незавершенного строительства: покорный этаж здания с кадастровым номером 50:14:0000000:123203, физический износ которого составляет 70 %. Использование данного объекта по назначению (как покорного этажа здания) в данном состоянии невозможно.

Экспертом также установлено, что объект с кадастровым номером 50:14:0000000:123203 возведен на земельном участке не позднее 2008 г., и информация о нем представлена в открытых источниках с 2008 г. по 2022 г.

Выходы эксперта подтверждаются фотоматериалами и космическими снимками объекта недвижимости за 2008 -2021 гг., приложенными к заключению.

В судебном заседании эксперт заключение поддержал, подтвердил выводы, содержащиеся в составленном ею заключении, дополнительно пояснила, что исследованный объект незавершенного строительства, несмотря на значительный износ, может быть восстановлен и использован для строительства жилого дома.

Выходы эксперта согласуются с иными, собранными по делу доказательствами.

В соответствии с представленным Фигалием ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области техническим паспортом объект незавершенного строительства с инвентарным номером 330:098-2023/204-стр. был создан в 1995 году. (Согласно выписке из ЕГРН инвентарный номер 330:098-2023/204-стр. соответствует объекту с кадастровым номером 50:14:0000000:123203).

Кроме того, ООО «Приозерье», являющееся правопреемником Петрова С.И., в 2009 году обращалось в Арбитражный суд Московской области с иском к Управлению Федеральной регистрационной службы по Московской области, Территориальному управлению Росимущества в Московской области (заинтересованное лицо - Администрация Щелковского муниципального района Московской области) о признании права собственности на объекты незавершенного строительства, в том числе и на объект, являющийся предметом спора по настоящему делу.

Из решения Арбитражного суда Московской области от 26.01.2010 г. по делу № А41-30318/09 по иску ООО «Приозерье» следует, что объект незавершенного строительства с инвентарным номером 330:098-2023/204-стр. был создан Министерством обороны РФ, которому под строительство был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040517:220. (Согласно выписке из ЕГРН спорный земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040517:578 образован из земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040517:220).

Работы по застройке земельного участка были начаты в 1992 г. и окончены в 1994 в связи с непостоянным финансированием. Объекты незавершенного строительства находились на балансе подведомственных Министерству обороны организаций. В соответствии с передаточным балансом №4 на 01.01.1999 г. объекты незавершенного строительства были переданы в/ч 92741.

ООО «Приозерье» приобрело объекты незавершенного строительства в соответствии с договором купли-продажи вышеописанного военного имущества посредством публичного предложения № 24-3/3220 от 25.09.06 г., заключенного со Специализированным государственным учреждением при Правительстве РФ Российский фонд федерального имущества.

06.05.2015 г. спорный объект незавершенного строительства был внесен ООО «Приозерье» в уставный капитал ООО «Мюннио Клуб» и зарегистрировано право собственности последнего на объект (запись о государственной регистрации № 50-50/014-50/014/012/2015-391/2).

В соответствии с Договором купли-продажи недвижимого имущества № 2 от 16.12.2020 г., объект незавершенного строительства продан ООО «Мюннио Клуб» Петрову С.И.

Таким образом, нахождение объекта незавершенного строительства на спорном земельном участке прослеживается с 1994 г. по настоящее время. С этого же периода прослеживается последовательный переход прав на указанный объект.

В соответствии с пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Как указано в пункте 13 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В абзаце втором пункта 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено, что покупатель здания, строения, сооружения, находившихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такое недвижимое имущество приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

В пункте 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда

практики применения права Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" подтверждена позиция, согласно которой к покупателю недвижимости переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемежена линия в договоре аренды).

По смыслу названных норм и разъяснений при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель в силу прямого указания закона приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний его собственник, и тем самым принимает права и обязанности арендатора земельного участка, а прежний собственник объекта недвижимости выделяет из обязанности по аренде данного земельного участка. (п. 29 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2019)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.11.2019).

Из решения Арбитражного суда Московской области от 26.01.2010 г. по делу № А41-30318/09 следует, что данный объект незавершенного строительства создан Министерством обороны РФ, которому был предоставлен земельный участок с КН 50:14:0040517.220 под строительство.

Таким образом, после продажи объекта незавершенного строительства к покупателю в силу прямого указания закона переходит право пользования земельным участком, на котором он расположен, вне зависимости оформления в установленном порядке договора аренды данного земельного участка.

В связи с изложенным суд отклоняет довод Администрации о том, что на момент предоставления спорного земельного участка в аренду Елькину Д.А. земельный участок не был обременен правами иных лиц. Кроме того, о наличии на спорном земельном участке объекта незавершенного строительства Администрации было известно из решения Арбитражного суда Московской области от 26.01.2010 г. по делу № А41-30318/09, принятого с ее участием.

На момент заключения между Администрацией и Елькиным Д.А. Договора аренды земельного участка № 02-159/19 от 24.01.2019 г. на этом земельном участке был расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 50:14:0000000:123203, находившийся на тот момент в собственности ООО «Мононо Клуб», в связи с чем, спорный земельный участок не мог быть предоставлен в аренду иному лицу, кроме собственника объекта недвижимости.

Земельным кодексом РФ определены последствия предоставления земельного участка лицу, не являющемуся собственником расположенного на этом участке недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 5 статьи 287.3 Гражданского кодекса РФ собственник здания или сооружения на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, вправе требовать передачи ему в собственность или во временное владение и пользование или только во временное пользование земельного участка, необходимого для их использования, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

Согласно пункта 3 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, собственник здания, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка,

законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, в частности закрепленных в статье 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с буквальным содержанием пункта 1 статьи 250 Гражданского кодекса РФ, последствием нарушения преимущественного права покупки является возможность для лица, чье право преимущественной покупки нарушено, потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя по договору – пункт 3 статьи 250 ГК РФ.

Как разъяснено в абзаце 4 пункта 14 Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. нарушение преимущественного права покупки не влечет недействительность договора, а истец не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку пунктом 3 статьи 250 Гражданского кодекса РФ установлены иные последствия такого нарушения.

Таким образом, Петров С.И. вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей арендатора спорного земельного участка.

Довод Администрации о невозможности предоставления Петрову С.И. земельного участка также по причине наложения границ на земли государственного лесного фонда, находящиеся в ведении Министерства обороны РФ, судом отклоняется в связи с тем, что факт вывода спорного земельного участка из земель Министерства обороны РФ для целей индивидуального жилищного строительства установлен решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2010 г. по делу № А41-30318/09, принятым с участием Администрации.

В соответствии с частью 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса РФ при рассмотрении гражданского дела обстоятельство, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

При этом согласно выписки из ЕГРН спорный земельный участок относится к землям поселений, имеет вид разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства. Согласно сведениям Информации Комитета по архитектуре и строительству Московской области № ГЗ-РТИС-5260715761 от 17.12.2021 г. спорный земельный участок расположен в зоне Ж-2 -зона застройки индивидуальными жилыми домами (Генеральный план городского округа Щелково, утвержденный решением Совета депутатов городского округа Щелково Московской области от 20.10.2021 г. № 281/55-69-НПА).

Кроме того, факт предоставления Администрацией спорного земельного участка в аренду Елькину Д.А. с последующей передачей прав арендатора Мельникову С.В. свидетельствует об отсутствии каких-либо ограничений в обороте земельного участка.

Довод Министерства обороны РФ о расположении спорного земельного участка в приаромной территории аэродромов Чкаловский и Черное не может являться основанием для отказа в предоставлении земельного участка в аренду.

В соответствии с пунктом 12 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 N 135-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и

установление пригородной территории не влечет за собой запрет на предоставление земельных участков в собственность либо в аренду, а лишь накладывает обязательства по согласованию строительства на этой территории.

При изложенных обстоятельствах суд считает исковые требования Петрова С.И. о переводе на него прав и обязанностей арендатора спорного земельного участка обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно фзбзд 3 пункта 14 Постановления Пленума ВС РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 г. в случае нарушения права преимущественной покупки сосособственника недвижимого имущества судебный акт, которым удовлетворен иск о переводе прав и обязанностей покупателя, является основанием для внесения соответствующих записей в ЕГРН.

Разрешая встречные искивые требования Администрации к Петрову С.И. о признании прекращенных права собственности и исключения из ЕГРН сведений об объекте незавершенного строительства с кадастровым номером 50:14:0000000:123203, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожения имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

По смыслу приведенной правовой нормы прекращение права собственности на объект недвижимости в силу его гибели или уничтожения возможно исключительно по волеизъявлению собственника такого имущества или по основаниям, указанным в законе. Иное толкование данных норм означает нарушение принципа неприкосновенности собственности, абсолютного характера правомочий собственника, создает возможность прекращения права собственности по основаниям, не предусмотренным законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 287.3 Гражданского кодекса РФ случайная гибель здания или сооружения, находящегося на чужом земельном участке, не влечет прекращения указанного в пунктах 1 и 2 настоящей статьи права собственника этих здания или сооружения на земельный участок, если иное не предусмотрено законом или договором. Собственник погибших здания или сооружения имеет право на их восстановление в определенном законом порядке.

Вопреки утверждению Администрации, объект незавершенного строительства кадастровым номером 50:14:0000000:123203 не уничтожен и существует в натуре, что подтверждено заключением эксперта № 70/22-СС от 14 июля 2022 г.

Высокая степень износа объекта недвижимости не свидетельствует о его полной гибели или уничтожении. Согласно пояснениям эксперта объект незавершенного строительства (цокольный этаж здания) может быть восстановлен и использован для строительства жилого дома.

Кроме того, Администрацией не представлено доказательств нарушения е прав государственной ретрирайсер права собственности на объект незавершенного строительства, принадлежащий Петрову С.И.

В абзаце четвертом пункта 52 постановления Пленума ВС РФ N 10,

в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратилось), оставление зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

При избрании способа защиты путем признания права отсутствующим запись в ЕГРН должна нарушать права истца, то есть истец должен обладать аналогичным с ответчиком правом в отношении объекта имущества прав, поскольку в противном случае признание права ответчика отсутствующим не восстановит нарушенные права истца.

Администрация не обладает аналогичными с Петровым С.И. правами на объект недвижимого имущества и не указывает, какие права Администрации будут восстановлены в случае удовлетворения встречного иска.

При этом право Администрации на предоставление спорного земельного участка в аренду не может быть нарушено напичем на этом земельном участке объект недвижимости, поскольку в этом случае земельный участок подлежит предоставлению Администрацией в аренду собственнику такой недвижимости, а Администрации выпаве взымать с арендатора аренду плату в установленном законодательством размере.

В связи с изложенными встречными исковыми требованиями Администрации к Петрову С.И. удовлетворению не подлежат.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Петрова Сергея Игоревича удовлетворить.

Перевести права и обязанности по договору аренды земельного участка №02-159/19 от 24 января 2019 года с кадастровым номером 50:14:0040517:578, заключенному между Администрацией Щелковского муниципального района и Елжкным Дмитрием Александровичем, на Петрова Сергея Игоревича.

В удовлетворении встречного иска Администрации городского округа Щелково Московской области к Петрову Сергею Игоревичу о признании права собственности прекращенным, исключения сведений из ЕГРН - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд в течение одного месяца через Щелковский городской суд Московской области путем подачи апелляционной жалобы.

Судья *Малыха*

Т.А. Малыхина, ч.в.

С.ОЛЕСЬ ВЕРНА
Исполнитель, определенная

Дата выдачи: 14.03.2023
Секретарь: *Малыха*

Исполнитель, определенная
14.03.2023

Судья: Малиничева Е.А.

дело №03-3/2021-2021

УИД: №50R000052-01-2022-0023111-23

ИМЕННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе председательствующего судьи Буриковой Л.И. и судей Смоляниновой А.В., Елькиной А.И.

при помощнике судьи Давыдовой А.С. рассмотрела и открыто судебном заседании 25 января 2023 года удовлетворила жалобу Мельникова Сергея Игоревича, Елькина Дмитрия Александровича на решение Щелковского городского суда Московской области от 08 сентября 2022 года по гражданскому делу по иску Петрова Сергея Игоревича к Администрации г.о. Щелково Московской области, Мельникову Сергею Владимировичу о передаче прав и обязанностей по договору аренды.

до встречному иску Администрации городского округа Щелково Московской области к Петрову Сергею Игоревичу о признании права собственности на принадлежащий нежилой объект недвижимости по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Момино, пос. Момино, д. 204 стр. лит. А (кадастровый номер: 50:14-00404010123203). Иск обращен в административном порядке о признании земельного участка с кадастровым номером 50:14-00404010123203, на котором расположен объект незавершенного строительства, в аренду без провозглашения торгов. Однако, суд было отложено взыскать доводы судьи Буриковой Л.И., объявляя представителя Петрова С.И. - Сушкова В.В.

УСТАНОВИЛИ:

Петров С.И. обратился в суд с иском к Администрации г.о. Щелково Московской области, Мельникову Сергею Владимировичу о передаче прав и обязанностей по договору аренды.

В обоснование заявленного требования указал, что является собственником объекта незавершенного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Момино, пос. Момино, д. 204 стр. лит. А (кадастровый номер: 50:14-00404010123203). Иск обращен в административном порядке о признании земельного участка с кадастровым номером 50:14-00404010123203, на котором расположен объект незавершенного строительства, в аренду без провозглашения торгов. Однако, суд было отложено взыскать доводы судьи Буриковой Л.И., объявляя представителя Петрова С.И. - Сушкова В.В. в судебном заседании истца откланно. Иск отклонен. Судья Бурикова Л.И. указала на то, что объект незавершенного строительства, в аренду без провозглашения торгов, принадлежит на праве собственности администрации г.о. Щелково Московской области. Судья Бурикова Л.И. указала, что имеет исключительное право на предоставление земельного участка в аренду как собственник незавершенного объекта, расположенного на нем, в связи с чем, уточнил исковые требования, просит направить на него права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка №02-159/19 от 24.01.2019 г., заключенному между администрацией

94

6

95

Щелковского муниципального района и Елькиным Д.А. в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:14-00404010123203.

Администрация г.о. Щелково Московской области обратилась в суд с встречным иском к Петрову С.И. о признании права собственности на принадлежащий, исключении сведений из ЕПРН, ссылаясь на то, что объект незавершенного строительства принадлежит ей, в связи с чем, просит: 1) передать в аренду Елькину Д.А. земельный участок площадью 709 кв. м, в связи с чем не пригоден для использования. На момент предоставления земельного участка в аренду Елькину Д.А. администрация местонахождения объекта незавершенного строительства не была определена. Право собственности на объект незавершенного строительства перешло к Петрову С.И. на основании договора купли-продажи от 16.12.2021 г., в котором не было указано о приеме объекта в каком-либо земельном участке. Дополнительным соглашением от 16.12.2021 года недвижимый объект был отнесен к земельному участку, принадлежащему администрации г.о. Щелково Московской области. Управлением муниципальной собственности г.о. Щелково Московской области объект был переданному в аренду Елькину Д.А. Управлением муниципальной собственности г.о. Щелково Московской области объект незавершенного строительства, также отсутствовал. Также в договоре купли-продажи было указано, что объект передается в состоянии пригодном для использования. Иск по встречному иску не был принят. Администрация Петрову С.И. объект незавершенного строительства управит принадлежащий Петрову С.И. объект незавершенного строительства по адресу: Московская область, Щелковский район, городское поселение Момино, пос. Момино, д. 204 стр. лит. А (кадастровый номер: 50:14-00404010123203).

В судебном заседании представитель Петрова С.И. - Сушкова В.В. первоначально иск отклонил, ссылаясь на то, что объект незавершенного строительства принадлежит администрации г.о. Щелково Московской области. Представитель администрации г.о. Щелково Московской области Мельникова С.И. и третьего лица Елькина Д.А. - Певченко В.В. в судебном заседании возражала против принятия иска отклонен. Судья Бурикова Л.И. указала на то, что объект незавершенного строительства, в аренду без провозглашения торгов, принадлежит на праве собственности администрации г.о. Щелково Московской области. Судья Бурикова Л.И. указала, что имеет исключительное право на предоставление земельного участка в аренду как собственник незавершенного объекта, расположенного на нем, в связи с чем, уточнил исковые требования, просит направить на него права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка №02-159/19 от 24.01.2019 г., заключенному между администрацией

Министерства обороны РФ и ФГКУ «Управление делами козьякова и прорядоупользования Министерства обороны РФ» - Бурбаев Н.В. в удовлетворении первоначального иска просит отказать. Решением суда первоначальные исковые требования удовлетворены, в удовлетворении встречного иска откланно.



Не согласен с постановкой вопроса суда. Мировой суд и Ленинский районный суд, в котором просит решение суда отменить, судиться на его законность и обоснованность.

В соответствии с ч. 1 ст. 327.1 ГК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях жалобы, представления.

Исторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционной жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 № 16 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующего производство в суде апелляционной инстанции").

Проверка материалов дела, оспуя довода апелляционной жалобы, выданные обоснования заявителя, судья должна сделать не только оснований для отмены решения суда по доводам апелляционной жалобы, как постановленного и соответствия с требованиями норм материального и процессуального права и фактически обстоятельствами дела.

Как установлено судом и устанавливается из материалов дела, решением Арбитражного суда Московской области от 26.01.2019 г. по делу № А41-30318/09 от ООО «Прогресс» было признано право собственности на объекты незавершенного строительства, в том числе на строение, степень готовности 27% по адресу: Московская область, Щелковский район, поселок поселение Мошино, пос. Мошино, д. 204 стр. лит. А, инвентарный № 50/09/008-2023/204/09.

Из решения арбитражного суда следует, что постановлением Главного управления ФНС от 13.07.1992 г. и Решением Малого совета Мининского поселкового совета народных депутатов 19.05.1992г. из земель Минобороны (оборона) был выделен земельный участок площадью 65,8 га для строительства жилых домов для военнослужащих. В первом с 1992 года по 1994 год осуществлялось строительство домов, однако с 1994 года строительство было приостановлено в связи с отсутствием финансирования. 01.01.1999 года объекты незавершенного строительства были переданы в долевой част 92741. Постановлением Главного управления ФНС от 24.03.2004 г. утверждена Единая кадастровая учаск площадью 15,80 га с кадастровым номером 50/14/0040517/0220, на котором расположены объекты незавершенного строительства. В рамках реализации выделенного военного имущества ООО «Прогресс» приобрело земельный участок незавершенного строительства, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 50/14/040517/0220, по договору купли-продажи от 25.09.2000.

76

Объект незавершенного строительства с инвентарным № 50/09/008-2023/204/09 был поставлен на кадастровый учет 17.04.2014 г. ему присвоен кадастровый номер 50/14/00009000/122503.

06.05.2015 г. ООО «Прогресс» вместо указанного объекта незавершенного строительства в уставный капитал ООО «Мошино Кабу», 16.12.2020 года между ООО «Мошино Кабу» и Петровым С.И. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №2, по условиям которого право собственности на вышеуказанный объект незавершенного строительства перешло к Петрову С.И.

Согласно выписки из ЕГРН от 05.07.2021 г. вышеуказанный объект незавершенного строительства расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 50/14/0040517/578.

Согласно выписки из ЕГРН от 17.12.2021 г. земельный участок с кадастровым номером 50/14/0040517/578 был образован из земельного участка с кадастровым номером 50/14/0040517/220, в отношении Петрова С.В. зарегистрировано обременение в виде аренды в пользу Мининского С.В. на основании договора аренды земельного участка №02-159/19 от 24.01.2019 г. и договора о передаче при и оговоренный по договору аренды земельного участка от 21.05.2021 г.

В материалах дела представлена копия договора аренды земельного участка №02-159/19 от 24.01.2019 г., из которого следует, что Администрация Щелковского муниципального района предоставила Ефимову Д.А. во временное владение и пользование земельный участок площадью 8,29 кв.м с кадастровым номером 50/14/0040517/578, расположенный по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Мошино, объект 6/КПД, для индивидуального жилищного строительства на срок 30 лет.

Петров С.И. обратился в администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50/14/0040517/578, на котором расположен объект незавершенного строительства, в аренду без проведения торгов. Однако, решением от 13.01.2022 года ему было отказано, поскольку спорный земельный участок обременен правом аренды в пользу третьего лица и имеет обременение с иными условиями.

Из возражений на иск третьего лица Министерства обороны Российской Федерации усматривается, что границы спорного земельного участка накладываются на границы Мошинского участка лесничества Московского лесничества Минобороны России в квартале 46 выделке 5. Леса, расположенные на землях обороны и безопасности, закреплены за Минобороны России в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.02.1998 №135. Согласно указанию постановлению, леса, расположенные на землях обороны, не исключены из лесного фонда и принадлежат Минобороны России.

Для признания разрешения спора по делу неопределенная судебная строительно-техническая экспертиза.

77



100

При этом, в соответствии с указанным в постановлении Решением суда в кассационное и обжалованное решение не отнесены по подводу апелляционной жалобы не подлежат, прилагаемые основания для удовлетворения апелляционной жалобы не имеются.

Нарушений норм материального и процессуального права, повлекших вынесение неправильного судебного акта, не установлено.
На основании изложенного руководствуясь ст.ст. 198, 328 ППК РФ судьям коллегиям

ОПРЕДЕЛИЛ:

Решение Шестнадцатого арбитражного суда Московской области от 08 сентября 2022 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Мельникова Сергея Ивановича, Еланина Михаила Александровича - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

Копия верна
Судья: [Signature]
Секретарь: [Signature]





Приняты в до-процедуру и сданы печатью
Арендатору
Заместитель Гл. Инженера
Тюменской области
г. Ижевское

Е.В. Сулина

Е.В. Сулина