



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**28 июня 2012 года**

**Дело № А56-5858/2012**

Резолютивная часть решения объявлена 21 июня 2012 года. Полный текст решения изготовлен 28 июня 2012 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области  
в составе:

судьи Ракчеевой М.А.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Алексеевым С.В.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Медведь Сервис" к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка,

при участии

от истца: представитель Бычков Г.Б., доверенность от 17.02.2012,

от ответчика: представитель Всеволодова Н.И., доверенность от 23.03.2012,

от ФАУГИ: не явился (извещен),

**у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью "Медведь Сервис" (далее – Общество) обратилось в арбитражный суд с иском к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области (далее – ТУФАУГИ) об обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:31, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок № 119, площадью 44 113 кв. м, разрешенное использование: для обслуживания и эксплуатации зданий.

Определением от 14.02.2012 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования, а также представил суду документы, подтверждающие принадлежность трансформаторной подстанции, модульной котельной и канализационно-насосной станции, сообщил, что модульная котельная не является объектом недвижимости, а остальные объекты имеют вспомогательный характер. Представитель ответчика просил в иске отказать по основаниям, изложенным в отзыве, пояснил, что истцом не доказана площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации зданий, истец, не являясь собственником земельного участка, не имел права возводить строения.

ФАУГИ извещено о дате и месте судебного заседания надлежащим образом, представителя не направило, поэтому дело на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотрено в его отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, заслушав стороны, суд установил следующее.

ООО «Медведь Сервис» является собственником 13 объектов недвижимости, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, д. 119, корпуса с 1 по 13 (свидетельства о государственной регистрации права от 03.04.2007 серии 78-АВ № 416332, от 31.05.2005 серии 78-АА № 138984, 138919, 138927, 138922, 138921, 138920, 138926, 138918, 138925, 138924, 138917, 138916). Указанные объекты приобретены ООО «Медведь Сервис» по договору купли-продажи от 04.03.2005, заключенному с обществом с ограниченной ответственностью «Триумф» (далее - ООО «Триумф»). Один из объектов - здание казармы - после покупки был реконструирован заявителем, по окончании реконструкции на основании разрешения от 05.02.2007 № RU 47504107-01 на ввод объекта в эксплуатацию за ООО «Медведь Сервис» зарегистрировано право собственности на реконструированный объект.

В свою очередь ООО «Триумф» приобрело недвижимое имущество, расположенное на спорном земельном участке, у федерального государственного унитарного предприятия «44 Специализированное строительное управление Министерства обороны Российской Федерации» (далее - ФГУП «44 ССУ Минобороны РФ») по договорам купли-продажи от 17.08.2004 и от 22.09.2004.

Как установлено при рассмотрении дела № А56-3566/2010, в сентябре 2008 года ООО «Медведь Сервис» обратилось в Территориальное управление с заявкой на приватизацию земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, занятого принадлежащими ООО «Медведь Сервис» упомянутыми выше объектами недвижимости. По результатам рассмотрения представленных ООО «Медведь Сервис» документов Территориальное управление письмом от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1 сообщило о том, что рассмотрение вопроса о приватизации спорного земельного участка будет возможно после осуществления государственной регистрации права собственности Российской Федерации на него и представления положительного решения Министра обороны Российской Федерации о приватизации земельного участка, поскольку на земельном участке находятся объекты, ранее относившиеся к имуществу Вооруженных Сил Российской Федерации.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области 31.05.2010 признан незаконным отказ Территориального управления, выраженный в письме от 23.01.2009 № 21-205/09-0-1, в приватизации ООО «Медведь Сервис» земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119. Суд обязал Территориальное управление в месячный срок с момента вступления решения суда по настоящему делу в законную силу принять решение о предоставлении земельного участка площадью 4,4113 га с кадастровым номером 47:08:01-03-002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, в собственность истцу.

Письмом от 27.12.2011 ООО «Медведь Сервис» направило в адрес ТУ ФАУГИ предложение о заключении договора купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:31 с приложением проекта такого договора, подписанного истцом.

Поскольку ТУ ФАУГИ в установленный срок не подписало договор купли-продажи, а равно не сообщило об отказе от подписания договора либо подписания на иных условиях (с протоколом разногласий), истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с названным Кодексом. Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены названным Кодексом, федеральными законами.

В силу пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставления дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

В нарушении требований статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ТУ ФАУГИ не исполнено решение арбитражного суда от 31.05.2010 по делу № А56-3566/2010, в том числе не принято решение о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0103002:0031, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, участок 119, в собственность истцу.

Согласно пункту 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в месячный срок с даты принятия решения о предоставлении земельного участка на праве собственности или в аренду исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

В силу пункта 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с названным Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Учитывая, что у ТУ ФАУГИ отсутствовали основания для отказа в заключении договора купли-продажи, проект договора купли-продажи, направленный в адрес ТУ ФАУГИ и приложенный к материалам дела, содержит все существенные условия, требование истца о понуждении ответчика заключить названный договор подлежит удовлетворению.

Довод ответчика о том, что для эксплуатации зданий, находящихся в собственности истца, необходим земельный участок меньшей площади, судом отклоняется по следующим основаниям. Вступившим в законную силу решением от 31.05.2010 по делу № А56-3566/2010 установлено, что спорный земельный участок не используется Вооруженными Силами Российской Федерации, не ограничен в обороте, сформирован с учетом площади, необходимой для использования всех приобретенных ООО «Медведь Сервис» объектов недвижимости. Указанные обстоятельства в силу требований статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не подлежат повторному доказыванию, так как при рассмотрении дела № А56-3566/2010 участвовали как ООО «Медведь Сервис», так и ТУ ФАУГИ.

Также судом проверен довод ответчика о нахождении на земельном участке объектов недвижимости, не принадлежащих истцу. Согласно справке ГУП «Леноблинвентаризация» от 23.05.2012 № 13 на земельном участке № 119 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, кадастровый номер 47:08:0103002:31, расположено 13 объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО

«Медведь Сервис», а также 3 иных объекта: трансформаторная подстанция и здание канализационно-насосной станции (собственник не установлен), модульная котельная. Указанные сведения также подтверждаются актом обследования объектов недвижимого имущества от 22.05.2012. Истцом в материалы дела представлены договор от 07.07.2009 № 1/П-09 купли-продажи котельной установки, переданной в не смонтированном состоянии, а также акт о приемке-передаче объекта основных средств (кроме зданий и сооружений) в отношении модульной котельной. Кроме того, истцом представлены акты приемки законченного строительством объекта от 15.03.2012, согласно которым ООО «Медведь Сервис» приняты в эксплуатацию здания трансформаторной подстанции и канализационно-насосная станция. Тот факт, что ООО «Медведь Сервис» не предоставлялся земельный участок для строительства трансформаторной подстанции и здания КНС и данные здания отвечают признакам самовольной постройки, не препятствует удовлетворению иска об обязанности заключить договор купли-продажи, так как земельный участок должен быть предоставлен Обществу в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации под объектами недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано за истцом. Документов, подтверждающих, что трансформаторная подстанция или здание КНС принадлежат иным лицам и созданы с соблюдением требований действующего законодательства, ответчиком в материалы дела не представлено. Более того, при рассмотрении дела № А56-3566/2010 представитель ТУ ФАУГИ указывал, что на земельном участке объектов, не принадлежащих ООО «Медведь Сервис», не находится, что зафиксировано в решении суда.

Судом проверено условие договора купли-продажи в части определения цены выкупаемого земельного участка, которая определена истцом в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» с учетом кадастровой стоимости земельного участка, указанной в кадастровом паспорте земельного участка, категории земельного участка, а также нахождения на участке объектов, ранее находившихся в государственной собственности.

Судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины, взыскиваются с ответчика в пользу истца на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167-170, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

#### **р е ш и л :**

обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис» договор купли-продажи земельного участка на следующих условиях:

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по цене и на условиях настоящего договора земельный участок, имеющий кадастровый номер 47:08:0103002:31, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, п. Песочный, ул. Ленинградская, уч. № 119, принадлежащий к категории земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: для обслуживания и эксплуатации зданий, площадью 44 113 кв.м.

1.2. Право собственности Продавца на земельный участок удостоверяется выпиской из единого государственного реестра прав па недвижимое имущество и сделок с ним № 14/005/2011 -091 от 05 сентября 2011 г.

Продавец гарантирует, что до совершения настоящего Договора земельный участок никому другому не продан, не подарен, не заложен, не внесен в качестве вклада в уставный капитал,

не является предметом судебного спора, под арестом и запретом не состоит, свободен от любых прав третьих лиц, обременении и ограничений, за исключением обременении и ограничений, указанных в настоящем Договоре, а также отсутствуют какие-либо основания для прекращения права собственности Российской Федерации на земельный участок.

1.3. Установленные обременения: Охранная зона ЛЭП - 841 кв.м.; Охранная зона водопровода - 39 кв.м; Занята объектом недвижимости - 530 кв.м; Занята объектом недвижимости — 994 кв.м; Занята объектом недвижимости — 356 кв.м; Занята объектом недвижимости — 778 кв.м; Занята объектом недвижимости - 100 кв.м; Занята объектом недвижимости — 103 кв.м; Занята объектом недвижимости - 672 кв.м; Занята объектом недвижимости — 139 кв.м; Занята объектом недвижимости — 900 кв.м; Занята объектом недвижимости — 64 кв.м; Занята объектом недвижимости — 693 кв.м; Занята объектом недвижимости — 2 211 кв.м; Занята объектом недвижимости — 3 405 кв.м;

1.4. На земельном участке расположены объекты недвижимого имущества - здания, принадлежащие Покупателю на праве собственности, а именно:

- Здание гостиницы, назначение: нежилое, 3-этажный, общая площадь 1 697 кв.м, инв. № 587, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 1; условный номер 47 -78 -14\002\2007-209.
- Здание «Чайная», нежилое, общая площадь 114, 2 кв.м, инв. № 588, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 2; условный номер 47 -39 -10\2004-279.
- Здание склада, нежилое, общая площадь 83, 8 кв.м, инв. № 589, лит. В, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 3; условный номер 47 -39 -10\2004-297.
- Здание контрольно - пропускного пункта, нежилое, общая площадь 48, 5 кв.м, инв. № 590, лит.Д, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119, корп. 4; условный номер 47 -39 -10\2004-289.
- Здание производственных мастерских, нежилое, общая площадь 2 013, 0 кв.м, инв. № 591, лит.Е, Е1,Е2, этажность -3, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119, корп. 5; условный номер 47 -39 -10\2004-291.
- Здание бани с пристройкой, нежилое, общая площадь 121, 8 кв.м, инв. № 592, лит.Ж,Ж1, этажность -2, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 6; условный номер 47 -39 -10\2004-293.
- Здание котельной, нежилое, общая площадь 319, 6 кв.м, инв. № 593, лит. 3,31, этажность 1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 7; условный номер 47 -39 -10\2004-295.
- Здание шлакоблочной мастерской с пристройками, нежилое, общая площадь 771,1 кв.м, инв. № 594, лит. И, И1,И2, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119, корп. 8; условный номер 47 -39 -10\2004-281.
- Здание склада, назначение: нежилое, общая площадь 917,0 кв.м, инв. № 595, лит. К, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 9; условный номер 47 -39 -10\2004-299.
- Здание хранилища техимущества, нежилое, общая площадь 507, 0 кв.м, инв. № 596, лит. Л,Л1, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119, корп. 10; условный номер 47 -39 -10\2004-283.
- Здание заправочной станции, нежилое, общая площадь 40,0 кв.м, инв. № 597, лит. М, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 11; условный номер 47 -39 -10\2004-285.
- Здание гаража, нежилое, общая площадь 822, 3 кв.м, инв. № 598, лит. Н, этажность -1, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, пос. Песочный, ул. Ленинградская, уч.119, корп. 12; условный номер 47 -39 -10\2004-301.

• Здание «Кисловодск», нежилое, общая площадь 1 062, 5 кв.м, инв. № 599, литера О, этажность -2, расположенное по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, нос. Песочный, ул. Ленинградская, уч. 119, корп. 13; условный номер 47 -39 -10\2004-303.

1.5. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 7 959 308 (семь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч триста восемь) рублей 59 копеек.

2. Выкупная цена земельного участка и порядок расчётов

2.1. Цена земельного участка определяется в соответствии с положениями пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" как 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка, что составляет 198 982 (сто девяносто восемь тысяч девятьсот восемьдесят два) рубля 71 коп. (НДС не облагается).

2.2. Покупатель оплачивает цену земельного участка (пункт 2.1. Договора) в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента заключения настоящего Договора.

2.3. Расходы по государственной регистрации настоящего договора и права собственности Покупателя возлагаются на последнего в полном объеме.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Предоставить Покупателю сведения, необходимые для исполнения им обязательств, установленных Договором.

3.1.2. Оказывать иное необходимое содействие Покупателю с целью надлежащего выполнения последним своих обязательств по настоящему договору.

3.1.3. Подписать акт — приема передачи земельного участка в течение 10 (десяти) календарных дней с момента выполнения Покупателем своих обязательств в части оплаты выкупной цены земельного участка.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену земельного участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора.

3.2.2. Выполнять требования, вытекающие из установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обременений в использовании земельного участка.

3.2.3. Предоставлять информацию о состоянии земельного участка по запросам соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, создавать необходимые условия для контроля за надлежащим выполнением условий Договора и установленного порядка использования земельного Участка, а также обеспечивать доступ и проход на земельный участок их представителей.

3.2.4. За свой счёт обеспечить государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок и предоставить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

3.2.5. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на земельный участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имущество, находящееся на Участке.

3.2.6. Принять земельный участок от Продавца по акту приема —передачи.

3.3. Право собственности на земельный участок у Покупателя возникает с момента регистрации такого права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

4. Ответственность Сторон

4.1. Покупатель несёт ответственность перед третьими лицами за последствия отчуждения недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности и находящегося на Участке, до государственной регистрации права собственности на Участок.

4.2. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.3. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени из расчета 0,1% от цены Участка за каждый день просрочки.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ленинградской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Медведь Сервис» 4 000 руб. судебных расходов, связанных с оплатой государственной пошлины.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения или кассационная жалоба в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ракчеева М.А.