



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

29 апреля 2011 года

Дело № А33-15594/2010

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 27.04.2011.

В полном объеме решение изготовлено 29.04.2011.

Судья Арбитражного суда Красноярского края И.В. Шишкина,
рассмотрел в судебном заседании дело по иску Администрации Богучанского района
Красноярского края, с. Богучаны,

к обществу с ограниченной ответственностью «БизнесСтар», г. Красноярск,

о расторжении договора аренды земельного участка,

в отсутствие лиц, участвующих в деле,

Протокол настоящего судебного заседания вела секретарь Медведева О.В.

установил:

Администрация Богучанского района Красноярского края обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «БизнесСтар» о расторжении договора аренды земельного участка № 116 от 18.06.2008.

Определением от 23.11.2010 исковое заявление принято к производству арбитражного суда, назначено предварительное судебное заседание на 13.12.2010.

Определением от 14.01.2011 назначено судебное разбирательство на 11.02.2011.

Определением от 21.03.2011 судебное разбирательство отложено на 27.04.2011 по ходатайству ответчика для представления дополнительных доказательств.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явились.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в их отсутствие.

От истца поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие администрации Богучанского района.

Ответчик представил отзыв на иск, в котором требования не признал, ссылаясь на следующее: по состоянию на текущую дату ответчик не имеет задолженности перед истцом по заявленному в досудебном предупреждении и иске периоду, определением арбитражного суда от 26.10.2010 по делу № А33-13611/2010 производство по делу о взыскании с ООО «БизнесСтар» спорной задолженности было прекращено в связи с ее оплатой и отказом истца от иска; земельный участок предоставлен ответчику для строительства производственной базы, в связи с чем возведение построек, указанных в акте от 18.10.2010 не нарушает его целевое использование; ответчик обратился в землеустроительную организацию для составления схемы арендуемого земельного участка и отражения на схеме объектов; по результатам данных работ была получена схема, согласно которой на участке находятся три строения – брусовое здание общежития и столовой под шиферной кровлей,

здание гаража для грузовых автомобилей, эстакада для сортировки лесопродукции; таким образом, брусовое административное здание на которое указывает истец как на находящееся в границах участка, в действительности на участке не находится; ООО «Квазар» по заявке ответчика было проведено исследование трех строений, по результатам которого специалист дал заключения о том, что все три объекта не являются объектами капитального строительства, на их возведение не требуется разрешение на строительство.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 14 час. 40 мин. 27.04.2011.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующие обстоятельства.

Между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 116 от 18.06.2008, по условиям которого арендодатель передает арендатору в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 24:07:1402001:1368 по адресу Богучанский район, п. Гремучий, ул. Студенческая 1 «ж» общей площадью 102 598 кв.м. для использования в целях строительства производственной базы в границах, указанных в кадастровом плане участка (пункт 1.1 договора).

Срок договора аренды с 17.06.2008 по 16.06.2028 (пункт 2.1. договора).

Размер арендной платы установлен разделом 3 договора и составляет на 2008 год 191 078,52 руб. в месяц, арендная плата исчисляется с 20.05.2008. Арендная плата перечисляется арендатором ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца квартала, за который вносится плата.

Пунктом 4.1.1 договора установлено право арендодателя требовать расторжения договора в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

Пунктом 6.2 договора установлено, что арендодатель вправе без судебной процедуры отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации, а также при нарушении порядка и сроков внесения арендной платы более двух раз.

По акту приема-передачи от 18.06.2008 земельный участок передан арендатору в пользование.

Договор зарегистрирован в ЕГРП 08.07.2008.

Администрацией Богучанского района направлено ответчику претензионное письмо от 29.07.2010 № 01/38-1887 (почтовое уведомление о вручении от 06.08.2010) о наличии задолженности и необходимости ее погашения.

Администрацией Богучанского района направлено ответчику уведомление от 07.09.2010 № 01/38-2232, в котором указано, что в связи с нарушением арендатором пункта 6.2 договора аренды, пункта 3 статьи 619 ГК Российской Федерации, арендодатель расторгает договор аренды № 116 от 18.06.2008 по истечении 30 дней с даты получения уведомления. К уведомлению приложено соглашение от 06.09.2010 о расторжении договора аренды № 116 от 18.06.2008, подписанное арендодателем. В пункте 1 данного соглашения указано, что арендодатель имеет претензии к арендатору по долгу в сумме 168 220,25 руб. и по пени в сумме 16 638,98 руб.

Соглашение ответчиком не подписано, факт его получения подтвержден ответчиком в ходе рассмотрения дела.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 17.09.2010 по делу № А33-13611/2010 принято к производству исковое заявление администрации Богучанского района к ООО «БизнесСтар» о взыскании 168 220,25 руб. долга за период и 16 420,29 руб. пени по договору аренды № 116 от 18.06.2008.

Согласно пояснениям истца, долг в сумме 168 220,25 образовался за период с 01.10.2009 по 30.09.2010, пени в сумме 16 420,29 руб. – за период с 11.07.2009 по 01.09.2010.

Определением от 26.10.2010 по делу № А33-13611/2010 производство по взыскании с ООО «БизнесСтар» в пользу администрации Богучанского района 168 220,25 руб. долга и 16 420,29 руб. пени по делу прекращено в связи с отказом истца от иска.

В судебном заседании 11.02.2011 администрацией Богучанского района вручено ответчику претензионное письмо о необходимости снести самовольно возведенные объекты в течение 10 дней с момента получения.

Уведомлением от 16.02.2011 № 01/28-490 Администрация Богучанского района сообщила арендатору, что в связи с нарушением пункта 1 статьи 46 земельного кодекса Российской Федерации арендодатель расторгает договор аренды № 116 от 18.06.2008, наступление момента расторжения договора аренды определяется по истечении 30 дней с момента получения данного уведомления. К уведомлению приложен проект соглашения о расторжении договора аренды от 21.02.2011, основанием к расторжению договора в данном проекте соглашения указано наличие претензий к арендатору на основании пункта 1 статьи 46 ЗК Российской Федерации.

Данное уведомление получено ответчиком, что подтверждено его представителем в судебном заседании (протокол от 02.03.2011).

Согласно исковому заявлению, основаниями к расторжению договора указаны следующие обстоятельства:

- наличие задолженности по уплате арендной платы более двух раз подряд (пункт 3 статьи 619 ГК Российской Федерации), существенное нарушение условий договора аренды, состоящее в систематической просрочке оплаты арендной платы (пункт 1 части 2 статьи 450 ГК Российской Федерации), поскольку платеж от 10.07.2009 на сумму 51 844,05 руб. внесен 05.07.2010 на сумму 51 000 руб., платеж лот 10.10.2009 на сумму 51 844,05 руб. внесен 24.08.2010 на сумму 40 000 руб., платеж от 10.01.2010 на сумму 51 844,05 руб. внесен 09.09.2010 на сумму 168 220 руб.;

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель (пункт 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации) – возведение на земельном участке без получения разрешения на строительство строений (эстакада для сортировки лесопроductии, здания гаража для легковых автомобилей, здание общежития со столовой).

Оценив материалы дела, доводы искового заявления и отзывов на иск, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора.

Заключенный между сторонами договор является договором аренды, отношения по которым регулируются главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты.

Согласно статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Факт получения двух претензионных писем (о задолженности и по факту возведения строений), а также предложений о расторжении договора аренды с проектами оглашений о расторжении ответчик не оспаривает.

Согласно пункту 2 статьи 450 ГК Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В соответствии с пунктом 3 статьи 619 ГК Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

В соответствии с пунктом 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», разъяснено, что при применении арбитражными судами пункта 9 статьи 22 ЗК РФ, допускающего досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя только на основании решения суда при существенном нарушении условий договора арендатором, необходимо руководствоваться следующим.

В отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора.

Обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Нарушение арендатором обязательств по оплате арендной платы в установленные договором сроки подтверждено материалами дела. Вместе с тем, задолженность в сумме 168 220,25 за период с 01.10.2009 по 30.09.2010 оплачена ответчиком в полном объеме (платежные поручения № 742 от 24.08.2010 на сумму 40 000 руб., № 761 от 09.09.2010 на сумму 15 620 руб., № 762 от 09.09.2010 на сумму 168 220 руб.). Данные платежи согласно информации ответчика о распределении платежей отнесены на уплату долга за период с 01.10.2009 по 30.09.2010. По платежам за период с 01.10.2010 по 31.12.2010 задолженность у ответчика также отсутствует согласно сведений, представленных администрацией Богучанского района (платежные поручения № 778 от 22.09.2010 на сумму 0,25 руб., № 7 от 04.10.2010 на сумму 51 844,05 руб.).

Факт оплаты долга за спорный период послужил основанием для отказа истца от иска по делу № А33-13611/2010 и прекращения производства по делу.

Статьи 450, 619 ГК Российской Федерации устанавливают правило, что договор может быть расторгнут судом при наличии существенного нарушения обязательств (к которым истец относит систематическую неуплату арендной платы).

Данные нормы материального права предусматривают, что расторжение договора является правом, а не обязанностью арбитражного суда.

Из статьи 619 ГК Российской Федерации следует, что расторжение договора является крайней мерой, к которой может прибегнуть арендодатель в случае неисполнения условий договора арендатором, и такое последствие, как досрочное расторжение договора, наступает, когда иные способы воздействия на недобросовестную сторону исчерпаны.

Согласно пункту 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 N 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Из материалов дела следует, что ответчик оплатил спорную задолженность, т.е. предпринял меры к устранению нарушений договора, имея интерес к сохранению договора.

Понятие существенности нарушения условий договора основано прежде всего на применении экономического критерия. Сторона, заявившая в суде требование о расторжении договора, должна доказать, что при продолжении действия договора она может понести ущерб в форме упущенной выгоды и тех расходов, которые возникнут в процессе исполнения договора.

Истец в нарушение ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил доказательств того, что в результате допущенной ответчиком просрочки в исполнении обязательства по уплате арендной платы истцу причинен значительный материальный ущерб, который несоизмерим с материальной выгодой, получаемой от сдачи земельного участка в аренду.

Не может служить основанием для удовлетворения требований арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранены арендатором в разумный срок. Другим существенным нарушением договора аренды истец указывает нарушение условий договора аренды в части целевого использования участка (для строительства производственной базы, пункт 1.1 договора). Существенным нарушением договора о целевом использовании участка истец называет возведение на участке самовольных капитальных строений – эстакады, гаража для грузовых автомашин и общежития со столовой для рабочих (пункт 1 части 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 части 2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Из пункта 1.1 договора аренды № 116 от 18.06.2008 усматривается, что земельный участок предоставлен для строительства производственной базы, а согласно пункту 2.1 договора аренды его срок составляет 20 лет с 17.06.2008 по 16.06.2028.

В соответствии с постановлением администрации Богучанского района № 800-п от 17.06.2008 данный земельный участок предоставлен ООО «БизнесСтар» в целях строительства производственной базы, по процедуре предоставления земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта.

Таким образом, земельный участок предоставлен истцу в целях строительства объектов производственного назначения, при этом срок строительства определен периодом в 20 лет.

В подтверждение факта возведения ответчиком объектов капитального строительства, требующих получения разрешения на строительство, истец представил в материалы дела акт проверки градостроительного законодательства от 18.10.2010 составленный прокурором Богучанского района и главным специалистом по архитектуре и строительству администрации Богучанского района, составленный в целях проверки соблюдения требований градостроительного законодательства на арендуемой ООО «БизнесСтар» территории по адресам п. Гремучий, ул. Студенческая, 1Ж, ул. Студенческая 1 Е (другой участок).

В данном акте отражено, что на участке с кадастровым номером 24:07:1402001:1368 площадью 102 598 расположены брусое здание общежития со столовой под шиферной кровлей (6х20 м), брусое административное здание под шиферной кровлей (6х6 м), здание гаража для грузовых автомобилей, эстакада для сортировки лесопроductии. К акту приложены копии фотографий указанных строений.

При этом в акте не отражены особенности конструктивных элементов строений (фундамент, стены, крыша).

Поскольку ответчик возражал против доводов истца о наличии у объектов признаков капитальных строений, суд запросил в прокуратуре Богучанского района материалы проверки в полном объеме.

По запросу арбитражного суда из Прокуратуры Богучанского района представлены копии материалов проверки по заявлению администрации Богучанского района в отношении строительства ООО «БизнесСтар» строений по ул. Студенческая 1ж в п. Гремучий.

Согласно материалам проверки, данная проверка проводилась по двум земельным участкам, арендуемым истцом у администрации Богучанского района: участок кадастровый номер 24:07:1402001:1368 площадью 102 598 кв.м. по адресу п. Гремучий ул. Студенческая 1ж (договор № 116 от 18.06.2008) и участок кадастровый номер 24:07:1402001:1383 площадью 21 652 кв.м. по адресу п. Гремучий, ул. Студенческая 1е (договор № 275 от 17.12.2008).

Копия акта проверки по земельному участку 24:07:1402001:1368 площадью 102 598 кв.м. по адресу п. Гремучий ул. Студенческая 1ж прокуратурой по запросу суда не представлена, представлена копия акта проверки от 18.10.2010 по другому земельному участку - 24:07:1402001:1383 площадью 21 652 кв.м. по адресу п. Гремучий, ул. Студенческая 1 Е, который предметом спора не является.

В материалах проверки имеется пояснение специалиста службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края от 23.11.2010 (главного инспектора территориального подразделения по восточной группе районов Трофимова П.В.), согласно которому брусое административное здание, брусое здание лесопильного цеха под шиферной кровлей по адресу п. Гремучий, ул. Студенческая, 1 Ж, 1 Е выполнены без фундамента и согласно пункта 10 ст. 1 Градостроительного кодекса не являются объектами капитального строительства.

Поскольку в материалах проверки отсутствовала привязка строений к конкретным участкам, а заключение специалиста службы строительного надзора дано только в отношении части строений, суд предложил сторонам представить доказательства нахождения трех строений (сооружения эстакады, здания общежития со столовой и гаража для грузовых автомобилей) в границах земельного участка 24:07:1402001:1368 площадью 102 598 кв.м. по адресу п. Гремучий ул. Студенческая 1ж, а также представить заключение специалиста об особенностях конструктивных элементов указанных объектов.

От администрации Богучанского района поступили пояснения от 28.01.2011, в которых администрация полагает, что доказательством наличия признаков объектов

недвижимого имущества могут служить фотографии, приложенные к акту проверки, согласно которым строения возведены из бруса, а не из легких сборных конструкций.

Ответчиком в материалы дела представлена схема застройки земельного участка по адресу п. Гремучий, ул. Студенческая 1ж, составленное по заявке ответчика ООО ГАРАНТ» по договору № 24 от 14.03.2011 на выполнение кадастровых работ. Согласно данной схеме на спорном земельном участке расположена эстакада, строение гараж и строение общежитие со столовой. Все другие строения находится на другом земельном участке 24:07:1402001:1383 площадью 102 598 площадью 21 652 кв.м. по адресу п. Гремучий, ул. Студенческая 1е (договор № 275 от 17.12.2008), который предметом спора не является.

Согласно представленного ответчиком заключения специалиста Центра независимой экспертизы ООО «Квазар» (договор № 1703/3 от 17.03.2011) от 19.03.2011, специалистом произведено обследование строений находящихся на арендуемом ООО «БизнесСтар» на земельном участке 24:07:1402001:1368 площадью 102 598 кв.м. по адресу п. Гремучий ул. Студенческая 1ж. В заключении отражено, что эстакада выполнена из обработанной древесины в элементами столярно-строительных изделий, не имеющее фундамента в виде основания; брусое здание общежития и столовой выполнено из обработанной древесины (бруса) и столярно-строительных изделий, имеющее шиферную кровлю без фундамента в виде основания; здание гаража для легковых автомобилей выполнено из обработанной древесины (бруса) с элементами столярно-строительных изделий, имеющее шиферную кровлю без основания. В заключении отражено, что указанные три объекта исходя из правил пункта 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, абзаца 1 пункта 1 ст. 130 ГК Российской Федерации не относятся к объектам капитального строительства, их перемещение возможно без несоразмерного ущерба для строений.

Таким образом, материалами дела не подтверждается возведение ответчиком объектов капитального строительства, для создания которых требуется разрешение на строительство.

Ответчик не представил каких-либо доказательств, опровергающих указанное заключение специалиста.

Согласно статье 222 ГК Российской Федерации самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных, строительных норм и правил.

Согласно пункту 10 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, а также объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, навесов и других подобных построек.

Исходя из правил статьи 130 ГК Российской Федерации вещь может быть отнесена к разряду недвижимых при наличии прочной связи с землей и невозможности ее перемещения без несоразмерного ущерба для назначения.

К признакам, присущим недвижимому имуществу (неразрывная связь с землей) можно отнести и такие характеристики, как наличие фундамента и невозможность отделения объекта от фундамента без причинения ему значительного ущерба, наличие в нем различных коммуникаций, достаточно высокая стоимость объекта. Временные же объекты в отличие от объектов капитального строительства могут быть отделены от земельного участка (брусые разобраны и собраны вновь).

Пунктом 1.1 "Сборник сметных норм и затрат на строительство временных зданий и сооружений при производстве строительно-монтажных работ" ГСНр 81-05-01-2001, утвержденных Постановлением Госстроя России от 7 мая 2001 года N 46 (далее - ГСНр 81-05-01-2001) к временным зданиям и сооружениям относится специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские,

вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства.

Размещенные ответчиком на участке объекты являются объектами вспомогательного использования, которые могут использоваться в ходе строительства для размещения транспорта, рабочих, а также обработки пиломатериалов в целях строительства.

Размещение спорных объектов суд не может признать признаком нецелевого использования земельного участка, поскольку строительство производственной базы предполагает размещение временных объектов, созданных с целью ее строительства.

Договором аренды № 116 от 18.06.2008 не определены сроки строительства производственной базы, в связи с чем наличие временных объектов на предоставленном участке может свидетельствовать о совершении ответчиком подготовительных действий в целях осуществления будущего строительства. Доказательство того, что указанные объекты не соответствуют целям обслуживания строительства производственной базы, суду не представлены.

Статья 8 ЗК Российской Федерации не предусматривает такую категорию земель, как земли для строительства производственной базы, в связи с чем осуществление строительства производственной базы относится к понятиям целевого использования и разрешенного вида пользования земельным участком.

В силу пункта 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Таким образом, арендатор вправе размещать временные объекты на предоставленном ему земельном участке с учетом разрешенного использования земельного участка.

Согласно пояснений истца и представленной схемы, в соответствии с градостроительным зонированием п. Гремучий Богучанского района, предоставленный ответчику земельный участок находится в производственно-коммунальной зоне.

Согласно правил землепользования и застройки п. Красногорьевский, п. Гремучий и территории Красногорьевского сельсовета, утвержденных решением Красногорьевского сельского совета депутатов № 11 от 18.04.2008, в производственно-коммунальной зоне приняты разрешенные «по праву застройки» виды использования:

1. Коммунально-складская зона, зона предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона – 50 м):

- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия V класса вредности;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- АЗС.

Зона предприятий IV класса вредности (санитарно-защитная зона – 1—м):

- предприятия IV класса вредности;
- предприятия V класса вредности;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения;
- бани, приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки;
- здания управлений, офисы фирм и компаний, представительства, конторы;
- предприятия по переработке леса.

На земельном участке расположен объект, размещение которого не противоречит вышеуказанным Правилам, правилам пункта 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В договоре аренды № 116 от 18.06.2008 сторонами не конкретизирован объем прав и обязанностей арендатора по возведению временных объектов на период строительства, в связи с чем у суда отсутствуют основания полагать, что действия арендатора по созданию объектов противоречат условиям договора аренды, а размещение временных объектов является нарушением договорного условия.

Исходя из акта выбора земельного участка для строительства производственной базы от 08.08.2007, предполагалось строительство производственной базы в составе лесопильного цеха (2 шт), сортировочной линии, козлового крана с подкрановыми путями, ремонтной мастерской автотранспорта, административно-бытового здания в п. Гремучий по ул. Студенческая, 1ж.

Ответчик производит действия по разработке проекта строительства (договор № 268 от 01.10.2008 с Богучанским геодезическим предприятием «Земля» на проведение проектно-изыскательских работ по земельному участку, договор № 08-171-662 с ООО «УНИКОН» на проектирование производственной базы). Из технического задания к данному договору следует, что основное здание производственной базы будет иметь размеры 42 м х 12 м, каркас – металлические рамные конструкции. В техническом задании и проекте (шифр 08-05-662) здания производственной базы отражены требования к объекту о наличии опорных плит стоек рам, фундамента, оборудования здания подвесным краном. Размещенные на земельном участке три строения не соответствуют указанным характеристикам как по размерам, так и по конструктивным элементам, в связи с чем нет оснований полагать, что истец уже возвел здание производственной базы без разрешения на строительство.

На основании вышеизложенного суд полагает, что в связи с недоказанностью оснований иска в удовлетворении требований истца следует отказать.

Истец в силу правил статьи 333.37 Налогового кодекса освобожден от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь статьями 167 - 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска отказать.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подается через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

И.В. Шишкина