



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
31 октября 2023 года

Дело № А60-23485/2023

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2023 года. Полный текст решения изготовлен 31 октября 2023 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.Ю.Григорьевой при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.А.Мальцевой, рассмотрел в судебном заседании дело №А60-23485/2023 по иску индивидуального предпринимателя Соколова Евгения Викторовича (ИНН 667008165097, ОГРН 322665800058052) к ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ОГРН 1096670022107, ИНН 6670262066) о понуждении заключить договор,

при участии в судебном заседании:

от истца: Зубцова Д.Ю., представитель по доверенности от 05.06.2023 г.

от ответчика: Бондарь О.А., доверенность от 25.04.2023г.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду не заявлено.

Индивидуальный предприниматель Соколов Евгений Викторович обратился в суд с иском заявлением к ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ УПРАВЛЕНИЮ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ В СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 66:25:1321002:526.

Ответчик представил отзыв.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Соколов Евгений Викторович (истец) является арендатором земельного участка с кадастровым номером 66:25:1321002:526 категории земель сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования для дачного строительства.

Право аренды подтверждается договором аренды №АЗФ-506/0422 от 08.10.2015г. и договором о передаче прав и обязанностей от 02.09.2022г.



16.12.2022г. истец обратился к собственнику земельного участка - Российской Федерации в лице Территориального управления Росимущества в Свердловской области с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность на основании пп. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ и пп. А п. 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022г. № 629 “Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году”.

Ответчик отказал в выкупе земельного участка (№66-09/707 от 23.01.2023г.).

Истец просит понудить ответчика к заключению договора купли-продажи земельного участка.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим [Кодексом](#), законом или добровольно принятым обязательством.

[Пунктом 4 статьи 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации закреплено, что если сторона, для которой в соответствии с [Гражданским кодексом](#) Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. В этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Согласно [пункту 38](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь [ГК](#) Российской Федерации либо иным Федеральным законом или добровольно принятым обязательством ([пункт 2 статьи 3](#), [пункт 1 статьи 421](#), [абзац первый пункта 1 статьи 445](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность с 01.03.2015 регулируются [главой V.1](#) Земельного кодекса Российской Федерации.

В силу [пункта 1 статьи 39.3](#) Земельного кодекса Российской Федерации, по общему правилу, продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах.

Без проведения торгов осуществляется продажа земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39.18](#) ЗК РФ (пп. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ).

Кроме того, допускается наряду со случаями, предусмотренными [Земельным кодексом](#) Российской Федерации, продажа гражданину без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за



границами населенного пункта, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд и предоставленных в аренду этому гражданину, при условии отсутствия у уполномоченного органа, предусмотренного статьей 2 392 Земельного кодекса Российской Федерации, информации о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка (пп. А п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022г. № 629 “Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году”).

Вышеуказанные положения закона предусматривают право истца на приобретение земельного участка в собственность, но не обязанность ответчика по заключению договора купли-продажи.

Право истцом реализовано, соответствующее заявление на приобретение земельного участка в собственность подано 16.12.2023г. Ответчик отказал в заключении договора купли-продажи земельного участка, отказ №66-09/707 от 23.01.2023г. истцом не обжалован.

Из представленных в материалы дела документов суд делает вывод о том, что истец не является лицом, которому земельный участок может быть предоставлен в собственность по основаниям пп. 10 п. 2 ст. 39.3 ЗК РФ и пп. А п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 09.04.2022г. № 629 “Об особенностях регулирования земельных отношений в Российской Федерации в 2022 году”.

Правом на выкуп земельного участка по указанным выше основаниям обладают граждане для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества для собственных нужд, либо крестьянские (фермерские) хозяйства для осуществления своей деятельности.

Как следует из выписки из ЕГРИП, истец зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя для ведения основного вида деятельности - покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10).

Площадь земельного участка с кадастровым номером 66:25:1321002:526 составляет 143 684 кв.м (14,3684 га), что ставит под сомнение освоение земельного участка в целях индивидуального строительства и ведения личного подсобного хозяйства, т.к. среднестатистическая площадь земельного участка для указанных нужд составляет 0,1-0,15 га; конфигурация части земельного участка соответствует конфигурации земельного участка, предназначенного для обеспечения проезда/прохода (дороги), что свидетельствует о фактической невозможности осуществления строительства, ведения личного хозяйства, садоводства и огородничества на части земельного участка.

Разрешенный вид использования земельного участка предполагает ведение деятельности в области дачного строительства, следовательно, освоение земельного участка истцом невозможно в личных, не связанных с предпринимательской деятельностью, целях. Ведение предпринимательской деятельности истцом по дачному строительству и дальнейшей продаже недвижимого имущества не предоставляет истцу право на выкуп земельного участка по указанным им основаниям.



Принимая во внимание отсутствие у истца права на выкуп земельного участка и обязанности у ответчика по заключению договора, суд в удовлетворении иска отказывает.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленного требования отказать.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

С.Ю. Григорьева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 30.01.2023 8:45:00
Кому выдана Григорьева Светлана Юфиковна



16020005885309