

ЮЖНО-САХАЛИНСК

Правовое (юридическое) обеспечение деятельности.

1. Что наиболее значительное удалось сделать в 2023 году?

В 2023 году Департамент выполнял свои функции, предусмотренные Положением о Правовом департаменте аппарата администрации города Южно-Сахалинска и об отделах, входящих в его состав, утвержденным Распоряжением администрации города Южно-Сахалинска от 06.11.2018 №695-р, к которым относятся следующие:

- Осуществление мер по противодействию коррупции в границах городского округа «Город Южно-Сахалинск»;
- Разработка проектов нормативных правовых актов, планов по вопросам ведения Департамента;
- Мониторинг исполнения принятых нормативных правовых актов, планов (для формирования отчетности) по вопросам ведения Департамента;
- Обеспечение проведения публичных слушаний по проекту Устава городского округа «Город Южно-Сахалинск» и проектам муниципальных правовых актов о внесении изменений и дополнений в него;
- Правовое обеспечение принятия муниципальных правовых актов, разрабатываемых администрацией города Южно-Сахалинска и подведомственными ей организациями, по вопросам местного значения и осуществления отдельных государственных полномочий;
- Осуществление представительства и защиты прав и законных интересов мэра города, аппарата администрации города, Департамента землепользования и Департамента архитектуры и градостроительства в судебных и иных органах, а также в организациях различных форм собственности;
- Проведение анализа действующего законодательства и мониторинга муниципальных правовых актов, подготовка предложений по их результатам;
- Координация деятельности юридических служб отраслевых (функциональных) органов администрации города и муниципальных казенных учреждений, подведомственных администрации города;
- Предоставление государственной услуги по оказанию гражданам бесплатной юридической помощи;
- Оказание консультативной помощи структурным подразделениям аппарата и отраслевым (функциональным) органам администрации города по правовым вопросам, по судебным спорам и ведению исполнительного производства.

В 2023 году удалось добиться положительной практики в следующих делах Арбитражного суда Сахалинской области:

1. Дело №А59-3687/2021. АО «Сахалин-Инжиниринг» обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с исковым заявлением к МКУ «Управление капитального строительства» (далее - МКУ «УКС») о возложении обязанности заключить дополнительное соглашение к муниципальному контракту от 26.12.2019 № 032-195-19 в редакции истца, касающегося цены муниципального контракта в размере 645 564,030 руб. Администрация города Южно-Сахалинска участвовала в деле в качестве 3-го лица на стороне МКУ «УКС».

В результате рассмотрения дела АО «Сахалин-Инжиниринг» было отказано в иске, в связи с нарушением последним принципа Эстоппель, согласно которому, не допускается попустительство в отношении противоречивого и недобросовестного поведения субъектов хозяйственного оборота, не соответствующего обычной коммерческой честности. Дополнительным соглашением № 4 сторонами достигнуто соглашение о цене

контракта в порядке и в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства, регулирующего рассматриваемые правоотношения (№44-ФЗ). Дополнительное соглашение никем не оспорено, в связи с чем, отсутствуют основания для удовлетворения иска, путем утверждения иного документа. Кроме того, муниципальный контракт на момент рассмотрения дела фактически исполнен Подрядчиком на условиях, и по цене, согласованной в дополнительном соглашении № 4 от 22.10.2020 в размере 564809098, 92 рублей, в связи с чем, истец не вправе отказываться от исполнения муниципального контракта в целом или части, поскольку своими действиями (согласование цены, выполнение работ по утвержденной цене), подтвердил законность заключенного муниципального контракта, в части установления (формирования) цены муниципального контракта. Позиция МКУ «УКС» и Администрации города Южно-Сахалинска была поддержана ВС РФ в определении от 09.03.2023.

2. Дело А59-2846/2019. Администрация города Южно-Сахалинска обратилась в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к ИП Лалаяну Карапету Гайковичу об изъятии земельного участка с кадастровым номером 65:01:0601004:3347, находящегося в аренде у предпринимателя, с расположенным на нем и принадлежащим ему на праве собственности нежилым зданием торгового павильона с кадастровым номером 65:01:0601004:355 по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр. Победы, д. 4А, для муниципальных нужд в целях реконструкции автомобильной дороги местного значения; об установлении выкупной стоимости в размере 10 594 000 руб.; прекращении права аренды предпринимателя на земельный участок и права собственности на нежилое здание; признании права собственности городского округа «Город Южно-Сахалинск» на указанные объекты недвижимости.

В результате рассмотрения дела в Верховном суде РФ, по кассационной жалобе Администрации, решение Арбитражного суда Сахалинской области от 25.08.2021, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 26.11.2021 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2022 по делу № А59-2846/2019 отменены в части установления суммы убытков в виде упущенной выгоды в размере 16 228 000 руб, в связи с тем, что в расчет периода упущенной выгоды, ответчиком необоснованно был включен период, в течение которого он фактически использовал объект, подлежащий изъятию. При пересмотре в указанной части дела Арбитражный суд Сахалинской области учел замечания ВС РФ и исключил указанный период из расчета упущенной выгоды. Решение суда вступило в законную силу.

3. Дело №А59-4604/2022. Администрация города Южно-Сахалинска обратилась в Арбитражный суд Сахалинской области с административным иском к Федеральному агентству лесного хозяйства о признании незаконным действий, выразившихся в возврате материалов о переводе земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000011:770 из категории земель-земли особо охраняемых территорий и объектов; возложении обязанности повторно рассмотреть ходатайство от 02.06.2022 о переводе земельного участка с кадастровым номером 65:02:0000011:770 из категории земель - земли лесного фонда в категорию земель — земли особо охраняемых территорий и объектов.

Рослесхоз возражал против рассмотрения данного искового заявления в Арбитражном суде Сахалинской области, указав, что данная категория дел не подсудна арбитражным судам. По данному вопросу судебная практика отсутствовала.

Арбитражный суд Сахалинской области вынес определение о передаче дела в суд общей юрисдикции к подсудности которого оно отнесено законом, указав, что в данном случае

экономический характер отношений отсутствует, спор возник в связи с реализацией органом местного самоуправления полномочий в сфере санитарно-эпидемиологического благополучия населения и по организации мест захоронений на территории муниципального образования, а также с целью обеспечения реализации права человека на погребение, в том числе на бесплатно предоставленном участке земли.

Не согласившись с позицией Арбитражного суда Сахалинской области на определение подана апелляционная жалоба, по результатам рассмотрения которой определение отменено.

Пятый арбитражный апелляционный суд указал, что осуществление администрацией исполнительно-распорядительных функций, в том числе связанных с использованием земель на территории муниципального образования, является непосредственной хозяйственной (экономической) деятельностью последней, в связи с чем оспариваемые действия Рослесхоза влияют на возможность реализации администрацией вопросов местного значения. В свою очередь экономический характер спора определяется связью предмета заявленных требований с осуществлением деятельности в сфере хозяйственного оборота и участием его субъекта в имущественно-стоимостных отношениях, регулируемых нормами гражданского права. При этом настоящий спор не обусловлен вопросами защиты потенциальных субъективных прав населения, связанных с санитарно-эпидемиологическим благополучием и погребением, а опосредован разрешением вопроса перевода земель и земельных участков из одной категории в другую в порядке Федерального закона от 21.12.2004 №172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Соответственно, то обстоятельство, что оспариваемые действия касаются реализации органом местного самоуправления хозяйственных функций в сфере использования земель на территории муниципального образования, в том числе для целей исполнения требований Федерального закона от 12.01.1996 №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», не свидетельствует о том, что они не затрагивают права и законные интересы заявителя в сфере экономической деятельности и не относятся к компетенции арбитражного суда.

С учетом изложенных обстоятельств суд апелляционной инстанции пришел к выводу о подсудности рассматриваемого спора арбитражному суду.

4. Департамент землепользования города Южно-Сахалинска (обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Тельма» с требованием о возложении обязанности привести фактическое использование земельного участка с кадастровым номером №65:01:0601005:2517, площадью 519 кв.м., фактически расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, пр-кт Победы, д. 31/1 в соответствии с видом разрешенного использования «под объектом недвижимости «нежилое здание (магазин)», для иного использования путем освобождения этого земельного участка от некапитальных торговых объектов.

Исковые требования нормативно обоснованы положениями статей 40, 42, 72, 85 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статей 30, 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) и мотивированы использованием ответчиком принадлежащего ему земельного участка вопреки виду разрешенного использования.

Актуальность указанного спора обусловлена тем, что до рассмотрения дела по существу отсутствовала судебная практика по вопросу легитимности расположения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в частной собственности с разрешенным использованием под осуществление торговли (магазины).

По результатам рассмотрения данного дела решением Арбитражного суда Сахалинской области от 08.07.2022 исковые требования Департамента удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с указанным решением суда ООО «Тельма» подана апелляционная жалоба, которая апелляционным определением Пятого арбитражного апелляционного суда от 04.10.2022 оставлена без удовлетворения.

5. ООО «Хонока Сахалин» к Департаменту землепользования города Южно-Сахалинска с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения в размере 1 888 475 рублей 50, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 324 724 рубля 65 копеек, пени за период с 14.04.2021 по день фактического исполнения денежного обязательства, расходов по уплате государственной пошлины в размере 34 066 рублей, а всего 2 247 266 рублей 15 копеек.

Иск обоснован тем, что при заключении договора аренды земельного участка Департаментом землепользования города Южно-Сахалинска применена некорректная ставка арендной платы по виду разрешенного использования земельного участка.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 26.04.2022 по делу А59-1927/2021 иск ООО «Хонока Сахалин» удовлетворен в полном объеме.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2022 решение Арбитражного суда Сахалинской области от 26.04.2022 оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.12.2022 вышеуказанные судебные акты отменены и дело направлено на новое рассмотрение.

Так, при кассационном рассмотрении суд указал, что при новом рассмотрении суду первой инстанции необходимо установить территориальную зону, к которой относился спорный участок на момент его представления обществу в аренду и определить, допускалось ли размещение на этом участке объектов санаторно-курортного назначения; дать надлежащую оценку проектной документации и выяснить, предназначены ли помещения в строящемся объекте для оказания медицинских услуг; установить все запланированные виды деятельности в строящемся объекте и в зависимости от установленного определить подлежащую применению ставку арендной платы, по результатам чего дать оценку обоснованности требований общества.

После кассационного рассмотрения, судом было установлено при заключении договора аренды земельного участка, департаментом правомерно применена наибольшая ставка при определении размера арендной платы по договору в размере 5 %, с учетом многофункционального назначения объекта, в связи с чем решением Арбитражного суда Сахалинской области от 14.07.2023 в удовлетворении исковых требований ООО «Хонока Сахалин» отказано в полном объеме.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 25.09.2023 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 12.12.2023 решение Арбитражного суда Сахалинской области от 14.07.2023 оставлено без изменения.

6. Индивидуальный предприниматель Доля Владислав Анатольевич обратился в суд к Департаменту землепользования города Южно-Сахалинска о взыскании излишне оплаченной арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 65:01:0104003:24 за период с 27.01.2021 по 30.09.2021 в размере 65 244,89 рублей.

Иск обоснован тем, что истцом завершено строительство объекта капитального строительства на земельном участке, ранее предоставленном ему в аренду, по результатам чего 27.01.2021 года в ЕГРН за истцом зарегистрировано право собственности на Склад с кадастровым номером 65:01:0104003:609.

После регистрации права собственности на объект капитального строительства Истец обратился в Департамент по управлению муниципальным имуществом города Южно-Сахалинска с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность за плату. Департамент отказал Истцу в предоставлении земельного участка в собственность за плату, поскольку земельный участок с кадастровым номером 65:01:0104003:24 расположен в пределах красных линий, а соответственно относится к землям общего пользования.

В дальнейшем Истец обратился в Департамент с заявлением о перерасчёте арендной платы по ставке земельного налога, в связи с тем, что земельный участок является ограниченным в обороте.

Рассмотрев указанное заявление Департамент землепользования города Южно-Сахалинска отказал в перерасчете арендной платы по ставке земельного налога, в связи с тем, что земельный участок в силу ст. 27 ЗК РФ не является ограниченным в обороте.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 26.01.2022 по делу № А59-5689/21 оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 24.05.2022 исковые требования Истца удовлетворены в полном объеме.

Не согласившись с указанными судебными актами Департаментом подана кассационная жалоба, которая Постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 13.09.2022 удовлетворена, состоявшиеся судебные акты отменены и дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При этом, суд кассационной инстанции указал, что для правильного рассмотрения дела необходимо установить возможность раздела спорного земельного участка в соответствии с земельным законодательством и образованием земельного участка необходимого для эксплуатации объекта недвижимости – склада, после которого земельный участок может быть предоставлен в частную собственность и другой его части, которая попадает в границы красных линий.

При этом, в случае возможности раздела такого земельного участка, к нему должны применять разные режимы начисления оплаты за пользование землей, а именно: по ставке земельного налога оплачивается та часть земельного участка, которая ограничена в обороте, по ставкам установленным договором аренды та часть, которая подлежит передаче в собственность землепользователю.

По результатам рассмотрения указанного дела после кассационного рассмотрения Арбитражный суд Сахалинской области определением от 12.07.2023 прекратил производство по делу в связи с отказом истца от исковых требований.

Кроме того, администрацией города Южно-Сахалинска создается практика по следующим правовым направлениям.

1. Надлежащего использование земельного участка собственниками жилых помещений в МКД с разрешенным видом использования «многоквартирный жилой дом».

Так, Департаментом землепользования города Южно-Сахалинска предъявлен иск к управляющей компании ООО «УК ЖЭУ 1» о возложении обязанности привести фактическое использование земельных участков с кадастровыми номерами 65:01:0601001:957 по ул. Тихоокеанская, д 24 и 65:01:0601001:910 по ул. Тихоокеанская, д 26 в соответствие с видом разрешенного использования «многоквартирный жилой дом», путем освобождения этих земельных участков от нестационарных (некапитальных) объектов — гаражей и контейнеров.

Решением Арбитражного суда Сахалинской области от 07.11.2023 в удовлетворении иска Департаменту отказано в полном объеме.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 14.02.2024 решение Арбитражного суда Сахалинской области от 07.11.2023 оставлено без изменения.

Департаментом готовится кассационная жалоба.

2. Оспаривание зарегистрированного права собственности на движимые объекты.

Департаментом землепользования города Южно-Сахалинска подано исковое заявление к индивидуальному предпринимателю Дорошенко Александру Анатольевичу о признании отсутствующим права собственности на зарегистрированные как объекты недвижимости: аттракцион «Круговой обзор-М, аттракцион «Гигантские качели «Емеля»; аттракцион «Трек».

Основанием для обращения в суд послужило то обстоятельство, что за предпринимателем зарегистрировано право собственности на объекты, которые, по мнению Департамента не являются объектами недвижимости. Кроме того, наличие зарегистрированного права накладывает на Департамент обязанность предоставить предпринимателю земельные участки, на которых расположены спорные объекты в аренду без проведения торгов.

В рамках данного спора (№А59-818/2021) назначена строительная экспертиза.

2. Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

Каких-либо наиболее трудных проблем, которых не удалось решить в 2023 году, в деятельности Департамента не возникло.

3. Какие задачи стоят в 2024 году?

Усовершенствование правоприменительной практики по вопросам осуществления органами местного самоуправления собственных полномочий.

4. Какую помощь и содействие может оказать АСДГ в решении стоящих проблем?

В связи с отсутствием проблем в деятельности Департамента, оказание помощи и содействия со стороны АСДГ не требуется.

5. Наиболее важные и актуальные вопросы для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом?

На мероприятиях АСДГ по обмену опытом предлагаем включить для обсуждения Федеральный закон от 02.11.2023 № 517-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в части вступление в силу и обнародование муниципальных правовых актов.

6. Наиболее важные и актуальные темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации.

В образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов Департамента предложений не имеется.