

**Заместителю председателю
Двенадцатого арбитражного
апелляционного суда
О.Н.Силаковой**

410002, г. Саратов, ул. Лермонтова, д. 30 к. 2

**От Индивидуального предпринимателя
Гусаковой Елены Богдановны**

Уважаемая Ольга Николаевна!

В производстве Двенадцатого арбитражного апелляционного суда находится апелляционная жалоба по арбитражному делу № А06-6537/2022 на решение Арбитражного суда Астраханской области от 16.11.2023 года. С решением не согласился Ответчик, обратившись с апелляционной жалобой.

В процессе рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции представителем Ответчика заявлено ходатайство о назначении повторной экспертизы.

По делу судом апелляционной инстанции был объявлен перерыв до 07.02.2024 г., 14.02.2024 г. до 14.15ч.

В апелляционной жалобе представитель Ответчика ссылается на несогласие с заключением эксперта, считает, что экспертом неправильно применен СанПин 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территории городских и сельских поселений...». Однако, по каким основаниям представитель Ответчика считает, что данный СанПин неприменим, и какой СанПин, по его мнению, подлежит применению, а также имеет ли юрист Администрации подобные познания или соответствующее образование, давая подобную оценку - в апелляционной жалобе Зеленский В.Н. внятно не обосновал и не указал. Кроме того, представитель Ответчика не согласен с экспертом, который при определении площади земельного участка необходимого для эксплуатации имущественного комплекса учитывал торговые места, которые не являются объектами недвижимого имущества. По мнению представителя Ответчика, на спорном земельном участке расположены три объекта недвижимости, в связи с чем эксперт должен был определить площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации указанных объектов.

С учетом возникших вопросов при допросе экспертов, приняв во внимание, что вопросы, поставленные участниками судебного процесса могут иметь существенное значение для рассмотрения спора, суд считает необходимым назначить дополнительную экспертизу, для обоснования расчета площади. Вопрос о необходимости проведения экспертизы относится к компетенции суда, На основании изложенного, руководствуясь статьями 82, 144, 147, 184, 185, 188 2.Производство экспертизы поручить Автономной некоммерческой организации «Астраханский центр экспертиз» (адрес: 414000. г. Астрахань. ул. Советская/Чернышевского, д.8/7, офис 13). судебным экспертам Мельшину Александру Владимировичу (кадастровый инженер- квалификациоонный аттестат кадастрового инженера от 11.05.2016, высшее образование . квалификация «Инженер по специальности «Земельный кадастр», входит в Ассоциации. С)Гильдия кадастровых инженеров»- свидетельство от 18.03.2021 г.), Балмасову Олегу Юрьевичу (является компетентным экспертом и соответствует требованиям системы добровольной сертификации «Консалтинг, аудит, экспертиза, оценка», предъявляемым к судебным

экспертам по экспертной специальности 16.5:«Исследование строительных объектов, их отдельных фрагментов, инженерных систем, оборудования и коммуникаций с целью установления объема, качества и стоимости выполненных работ, использованных материалов и изделий» (Сертификат выдан на основании решения Руководящего органа по сертификации №179 от 30.01.2023 года, Почетный строитель России, высшее образование «Планирование промышленности»))

ИП Гускова Е.Б. обратилась в Арбитражный суд Астраханской области с исковыми требованиями, уточненными в порядке ст. ст. 41, 49 АПК РФ, к Администрации МО «Городского округа город Астрахань», Управлению муниципального имущества администрации МО «Городского округа город Астрахань» о заключении договора аренды земельного участка с к.н. 30:12:020014:30, площадью 2157 кв.м., расположенного по адресу: г. Астрахань, по ул. Яблочкова/ул. Маркина, на срок 49 лет, без проведения торгов, на нижеуказанных условиях, утвержденной постановлением администрации муниципального образования «Город Астрахань» типовой формы договора аренды земельного участка, расположенного на территории города Астрахани, при предоставлении земельного участка без торгов.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 16.11.2023 года иски требования ИП Гусаковой Е.Б. удовлетворены. Суд постановил заключить между Администрацией муниципального образования «Городской округ Город Астрахань» и Индивидуальным предпринимателем Гусаковой Еленой Богдановной в отношении земельного участка с к.н. 30:12:020014:30, площадью 2157 кв.м., расположенного по адресу: г. Астрахань, по ул. Яблочкова/ул. Маркина, на срок 49 лет, договор аренды земельного участка, расположенного на территории города Астрахани, с учетом условий типового договора аренды земельного участка, расположенного на территории города Астрахани, при предоставлении земельного участка без торгов, Утвержденного Постановлением администрации муниципального образования "Город Астрахань" от 27 декабря 2019 г. N 479 на изложенных в решении условиях.

С решением суда первой инстанции не согласилась Администрация МО «Городской округ город Астрахань» в лице представителя А.Н. Зеленского, который обратился с апелляционной жалобой и просит решение Арбитражного суда Астраханской области от 16.11.2023 г. по делу № А06-6537/2022 отменить, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении заявленных ИП Гусаковой Е.Б. требований отказать.

Предприниматель Гусакова Е.Б. предоставила суду, неопровержимые доказательства, что она покупала имущественный комплекс на законном основании: **Фактические обстоятельства дела:**

Постановлением Администрации города Астрахани № 3706 от 01.11.1996 года МП «Тормес» получило в пользование земельный участок площадью 981,96 кв.м. и 21,7 кв.м. по адресу г.Астрахань ул. Яблочкова / Маркина сроком на 5 лет по адресу под эксплуатацию мини-рынка.

Постановлением Администрации города Астрахани № 1362 от 14.05.2002 года в связи с переоформлением документов землепользования МП «Тормес» в постановление № 3706 от 01.11.1996г. были внесены изменения в части изменения площади земельного участка под эксплуатацию торгового центра – 2157,00 кв.м.

На основании вышеперечисленных постановлений между Администрацией г. Астрахани и Муниципальным предприятием по обслуживанию мест свободной торговли «Тормес» 10.02.2002 г. был переоформлен старый договор на новый № 1288 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, сроком с 26.10.1998г. по 31.10.2003г.

По договору купли-продажи от 05.06.2003 г. Астраханский филиал «Общество с ограниченной ответственностью «Агрис-М», действующий от имени Российского Фонда федерального имущества, продало предпринимателю Гусаковой Е.Б. право краткосрочной

аренды на земельный участок общей площадью 2157 м², расположенный по адресу ул. Яблочкова/Маркина за 194 589 руб.

- постановлением Администрации города Астрахани № 3706 от 01.11.1996 года МП «Тормес» получило в пользование земельный участок площадью 981,96 кв.м. и 21,7 кв.м. по адресу г.Астрахань ул. Яблочкова / Маркина сроком на 5 лет по адресу под эксплуатацию мини-рынка;

- постановлением Администрации города Астрахани № 1362 от 14.05.2002 года в связи с переоформлением документов землепользования МП «Тормес» в постановление № 3706 от 01.11.1996г. были внесены изменения в части изменения площади земельного участка под эксплуатацию торгового центра– 2157,00 кв.м;

- на основании вышеперечисленных постановлений между Администрацией г. Астрахани и Муниципальным предприятием по обслуживанию мест свободной торговли «Тормес» 10.02.2002 г. был переоформлен старый договор на новый № 1288 о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды;

- по договору купли-продажи от 05.06.2003 г. Астраханский филиал «Общество с ограниченной ответственностью «Агрис-М», действующий от имени Российского Фонда федерального имущества, продало предпринимателю Гусаковой Е.Б. имущественный комплекс и право аренды общей площадью 2157 м², расположенный по адресу ул. Яблочкова/Маркина. По этому же договору, Гусакова Е.Б. приобрела в собственность недвижимое и движимое имущество, находящееся по адресу: г.Астрахань, предприятие, ул.Маркина 44В;

- бытовой вагон на фундаменте 3х5 -1 шт. по цене 2819,64 руб. инв. №0000068.
- воздушная линия связи-провода-1 шт.по цене-1000 руб.инв.№000100
- контейнер мусорный-1 шт. по цене-300 руб.инв.№000113
- контейнер мусорный-1 шт. по цене-300 руб.инв.№000114
- контейнер мусорный-1 шт. по цене-300 руб.инв.№000115
- контейнер мусорный-1 шт. по цене-300 руб.инв.№000116
- площадка под мусорные контейнера с оградой из рабицы, на фундаменте -1шт. по цене-1705-81 руб. инв.№000078
- стол торговый (прилавок с навесом)-1 шт. по цене-953-82 руб. инв.№00000"5
- стол торговый (прилавок с навесом)-1 шт. по цене 915-64 руб.инв.№0000075а
- торговый киоск металлический, на фундаменте-1 шт. по цене-4919-45 руб.инв.№0000048л
- торговый киоск металлический, на фундаменте-1 шт. по цене-708'2-99 руб.инв.№000055
- торговый навес А (крыша металл: На стойках с прилавками на 8, мест)-1шт. по цене-7083-00 руб.инв.№0000056
- торговый навес В (крыша металл. На стойках с прилавками на 8 мест)-1 шт.по цене-7082-99 руб.инв.№0000055
- торговый павильон (навес на стойках металл, с прилавками на 12 мест)-1 шт.по цене-9861 -84 руб.инв.№0000-074
- туалет металлический на фундаменте- 1шт.по-цене-22104,70 руб. инв.№0000064 .
- холодильник «Норд», двухкамерный в рабочем состоянии-1 шт. по цене-950-1,5 руб.инв.№0000073
- энергетическая линия-1 шт.по цене-27866-91 руб.инв.№00006Д ,

Всего по указанному договору продано имущества на 290 132 руб.

Из пункта 5 указанного договора следует, что имущество продается в рамках исполнительного производства (на него обращено взыскание по долгам).

Платежными документами подтверждается, что ответчиком произведена оплата имущества, являющегося предметом договора купли-продажи, в полном объеме.

Постановлением апелляционной инстанции арбитражного суда Астраханской области от 13.10.2003 г. по делу № А06-1448у-19/03 действия судебного пристава-исполнителя по передаче на реализацию имущества, признаны законными.

Постановлением апелляционной инстанции Арбитражного суда Астраханской области от 25.03.2004г. по делу № A06-2467-20/03 по иску ИП Гусаковой Е.Б. к Администрации города Астрахани и МУП «Тормес» установлено, что после 31.10.2003г. Администрацией г. Астрахани договор аренды на спорный земельный участок ни с кем не заключался, **Гусакова Е.Б. правомерно приобрела право аренды**, и договор аренды земельного участка в силу части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации возобновлен с ней **на неопределенный срок**.

Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа от 01.11.2005г. по делу № A06-2508/2-16/04 также подтвердил, что **срок аренды продлен на неопределенный срок**.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 10.11.2009г. по делу № A06-5130/2009, оставленного в силе Федеральным Арбитражным судом Поволжского округа от 26.11.2010года за предпринимателем Гусаковой Е.Б. было **признано право собственности** на следующие **объекты недвижимости**, находящиеся на земельном участке по адресу: ул. Маркина/Яблочкова 44б площадью 2157 кв.м.- торгового центра, а именно:

- энергетическая линия длиной 500,0 метров, инвентарный номер 12:401:002:000166910, расположена по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, от РУ-0,4 кВ ТП № 117 по улице Яблочкова/улица Маркина, 22/44 до ВРУ-0,4 кВ по территории рынка до пересечения улицы Маркина и улицы Яблочкова,

- бытовой вагон, общей площадью 8,3 метров, инвентарный номер 12:401:002:000166780:0200:20000, расположенный по адресу: г. Астрахань, улица Маркина, 44в, литер Б,

- электрощитовая, общей площадью 18.77 квадратных метров, инвентарный номер 12:401:002:000166780:0300:20000, расположена по адресу: г. Астрахань, улица Маркина, 44в, литер В,- бытовой вагон, общей площадью 12,7 квадратных метров, инвентарный номер 12:401:002:000166780:0100:20000, расположенный по адресу: г. Астрахань, улица Маркина, 44в, литер А,

- туалет металлический, общей площадью 9,7 квадратных метров, инвентарный номер 12:401:002:000014950:9001:20000, расположенный по адресу: г. Астрахань, улица Маркина, 44в, литер 1.

24.12.2010 года предприниматель Гусакова Е.Б. получила свидетельства о праве собственности на объекты недвижимости на основании решения суда по делу № A06-5130/2009.

Как говорилось выше, земельный участок площадью 2157 кв.м по адресу г. Астрахань ул. Яблочкова / Маркина выделялся под эксплуатацию торгового центра.

Согласно кадастровой выписки о земельном участке кадастровый номер 30:12:020014:1 земельный участок по адресу г.Астрахань ул. Яблочкова/Маркина был поставлен на государственный кадастровый учет 09.08.1999г. **Категория земель - земли населенных пунктов , разрешенное использование- мини-рынок.**

Согласно кадастровой выписки о земельном участке (кадастровый номер 30:12:020014:1) по адресу г. Астрахань ул. Яблочкова/Маркина он был поставлен на государственный кадастровый учет -09.08.1999г., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - мини-рынок.

Кроме того, представитель Ответчика ссылается «на судебный акт по делу № A06-2207/2014, согласно которому якобы в рамках дел A06-5133/2011, A06-5130/2009, A06-1448у/19-03, A06-2508/2-16/04, A06-2467-20/03 A06-6729/2009 было установлено, что Гусаковой Е.Б. приобретался не имущественный комплекс – а набор самостоятельных объектов имущества»...

Ссылку представителя Ответчика на судебный акт по делу A06-2207/2014 Истец считает некорректной, поскольку, как указывает и сам представитель Ответчика, цитируя фразы из судебных актов, **заключение договора аренда земельного участка предметом рассмотрения по делу A06-2207/2014 - не являлось, по указанному делу рассматривался вопрос о предоставлении земельного участка в собственность.**

Арбитражное дело № А06-5133/2011 не имеет никакого отношения к ИП Гусаковой Е.Б. и к спорному земельному участку. Участниками процесса по делу № А06-5133/2011 является ИП Гулямов Г. Х и Управление Федеральной миграционной службы по Астраханской области. Гусакова Е.Б. участником дела не являлась.

Однако, данными решениями устанавливались совершенно другие обстоятельства, а именно:

- решением суда по делу №А06-5133/2011 суд признал незаконным и отменил постановление Управления Федеральной миграционной службы по Астраханской области № 0086406 от 15.07.2011 г. в части назначения наказания Индивидуальному предпринимателю Гулямову Гадо Хайдаровичу в виде штрафа в сумме 250 000 руб.

То, есть в данном процессе предприниматель Гусакова Е.Б. не принимала участие ни как истец, ответчик, третье лицо, поэтому ссылка ответчика на дело №А06-5133/2011 — некорректна:

Судебные акты по делу А06-5130/2009 вынесены в пользу ИП Гусаковой Е.Б. о регистрации прав собственности на объекты недвижимости. Судебными актами по делу № А06-1448у-18/03 признаны законными действия судебного пристава-исполнителя по реализации права аренды.

Судебными актами по делу А06-2508/2-16/04 разрешен вопрос о взыскании в пользу ИП Гусаковой Е.Б. задолженности за пользование торговыми местами с Предпринимателя Тришиной М.И., и никаких обстоятельств, опровергающих факт приобретения ИП Гусаковой Е.Б. имущественного комплекса, судебными актами по данному делу не установлен.

Судебные акты по делу № А06-6729/2009 также были вынесены в пользу ИП Гусаковой Е.Б. Истцом по указанному спору являлся Комитет имущественных отношений г. Астрахани, который обратился в арбитражный суд Астраханской области к индивидуальному предпринимателю Гусаковой Елене Богдановне с исковыми требованиями об освобождении самовольно занимаемого земельного участка площадью 2157 м², расположенного ориентировочно по ул. Яблочкова/Маркина, путем сноса (демонтажа) демонтиража следующих объектов. В иске Комитету отказано. Судебными инстанциями было установлено, что:

Истец (т.е. Комитет имущества) не доказал, что объекты недвижимости, указанные в исковом заявлении самовольно возведены ответчиком и не являются теми объектами, которые были приобретены по договору купли-продажи. ...

Из технических паспортов, заключений, имеющихся в материалах дела, следует, что имущество, о сносе которого заявил истец, относится к недвижимому имуществу».

Судебными актами по делу № А06-2467-20/03 установлено, что «в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ договор аренды земельного участка по адресу: г. Астрахань, ул. Маркина/Яблочкова от 10.10.2002 №1288 считается возобновленным с Гусаковой Е.Б. на неопределенный срок...».

Таким образом, ничего общего с приведенным представителем Ответчика доводом, вышеприведенные судебные акты не имеют. Обстоятельства, установленные вышеперечисленными судебными актами не влияют на законность обжалуемого судебного акта и существенного значения для рассматриваемого дела не имеют.

- ИП Гусакова Е.Б. на законном основании приобрела ПРЕДПРИЯТИЕ расположенный на земельном участке площадью 2157,2 кв.м (решение по делу № А06-1448у-19/03)

- спорный земельный участок находится в аренде у Гусаковой Е.Б. на неопределенный срок (решения по делам №А06-06-1448у-19/03, , № А06-2467-20/03, № А06-2508/2-16/04, №А06-5130/2009)

- на земельном участке площадью 2157,2 кв.м расположены объекты недвижимости принадлежащие ИП Гусаковой Е.Б. на праве собственности (решения судов

по делам №А06-2508/04, №А06-2467/03, №А06-5130/009, №А06-6729/03, №А06-7648/10, №А06-4751/11, №А06-5164/10, №А06-6729/10).

- Администрации города запрещено сносить и демонтировать объекты недвижимости на данном земельном участке (решения судов №А06-6729/09, №А06-5164/10, №А06-4751/11 А06-6061/2019);

- площадь земельного участка составляет 2157,2 кв.м (№А06-1448/03, №А06-2508/04, №А06-2467/03, №А06-5130/009, №А06-6729/03, №А06-7648/10, №А06-4751/11, №А06-5164/10, №А06-6729/10);

- отсутствие государственной регистрации права собственности ответчика на недвижимое имущество не свидетельствует об отсутствии самого права, поскольку имущество, приобретенное Гусаковой .Б. служит предметом исполненного продавцом обязательства, возникшего из договора продажи, а покупатель является его законным владельцем. (решения судов по делу №А06-6729/2009)

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В нашем случае Гусакова Е.Б. будучи собственником имущественного комплекса (право зарегистрировано в регистрирующем органе) если решит организовать рынок вправе, в соответствии с законом в будущем передать в аренду или привлечь управляющую компанию или продать по договору купли-продажи имущественный комплекс юридическому лицу, который и будет организовывать работу рынка.

Фактически суд по делу А06 -2207/2014 рассмотрел заявленные требования на предмет их соответствия Федеральному Закону от 30.12.2006 года №271-ФЗ «О розничных рынках», которым устанавливается порядок организации рынков и не более!!! вместо того, чтобы определить, нарушены права Гусаковой или нет в части приобретения в собственность земельного участка на основании ст. 36 ЗК РФ.

Спор о включении рынка в прогнозный план был рассмотрен по делу №А06-8851/2012. Да, суд отказал предпринимателю Гусаковой Е.Б. о включение рынка в прогнозный план, но только по одному основанию, что за обращением о включении рынка в план в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2006 года №271-ФЗ «О розничных рынках», должно было обратиться юридическое лицо, а не предприниматель.

То есть, фактически предпринимателю Гусаковой Е.Б. не отказано во включении рынка в будущем в прогнозный план, потому что с таким заявлением в будущем может обратиться любое юридическое лицо.

В нашем же случае предприниматель Гусакова Е.Б. оспорила действия Управления по отказу в приобретении в собственность земельного участка в соответствии со ст. 36 ЗК РФ. В свое время предпринимателю Гусаковой Е.Б. постановлением двенадцатого арбитражного апелляционного суда по делу №А06-5371/2012 было отказано в предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность по двум основаниям:

- право на имущественный комплекс не зарегистрировано;
- земельный участок с кадастровым номером 30:12:020014 снят с учета.

Согласно п. 7 ч. 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2023) "О государственной регистрации недвижимости", также как и в соответствии с ранее действующим Федеральным закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, основанием для кадастрового учета документом является межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка), а также копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ

земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 настоящего Федерального закона местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный с учетом настоящего пункта межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ).

Из изложенных норм следует, что в результате кадастрового учета по заявлению правообладателя фиксируются уникальные характеристики объектов недвижимости, земельных участков. Судами установлено, что земельный участок площадью 955 кв. м по ул. Яблочкова/Маркина в Ленинском районе образован из состава земель населенных пунктов на основании распоряжения Комитета имущественных отношений города Астрахани, то есть с соблюдением требований пункта 1 статьи 11.3 Земельного кодекса Российской Федерации. Судами установлено, что орган местного самоуправления является правомочным распорядителем указанного земельного участка. В соответствии с пунктом 1 статьи 2 ранее действующего Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Сведения о наличии прав заявителя – Гусаковой Е.Б. либо иных лиц на земельный участок № 30:12:020014:1 отсутствовали.

Также, согласно выкипировки из схемы Генерального плана от 09.04.2010г. № 1467, данный земельный участок **значился как торговый центр**, и на нем обозначены границы участков для размещения комплекса торговых павильонов.

Так как, в кадастровой выписки о земельном участке от 18.05.2010г. № 3012/204/10-662 по кадастровому кварталу 30:12:020014:1 не указаны: «Границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства», предприниматель Гусакова Е.Б. заключила договор № 63_61-10 на топографо-геодезические работы по межеванию земельного участка в кадастровом квартале 30:12:020014:1.

26.01.2011года межевой план был изготовлен. Согласно межевому плану площадь земельного участка составляет 2157 кв.м., определены границы земельного участка, установленная в соответствии с федеральным законодательством, включенная в ГНН и не изменяемая при проведении кадастровых работ. 25 сентября 2013 года был сделан новый план «межевой план» на основании документов, в которых также был перечислен договор аренды №1288 от 10.10.2002г и договор купли-продажи от 05.06.2003г. На основании этих документов, земельный участок был восстановлен и уже находился под номером 30:12:020014:30. Вид разрешенного использования – торговый центр. Снятие этого участка происходило на основании того, что его расформировали. Кадастровый номер: 20:12:020014:13. Его хотели выставить на торги, на основании постановления от 26 июля 2010 года №5249

Из представленных доказательств следует: **в 1996 года данный земельный участок формировался и использовался под мини- рынок.** Функциональное назначение его, до сегодняшнего дня ни кто не менял.

МП «Тормес» , а в последствии и предприниматель Гусакова Е.Б. использовали и использует данный земельный участок и все движимое и недвижимое на нем , **как один имущественный комплекс** –.

Однако, предпринимателю Гусаковой Е.Б. спокойно заниматься предпринимательской деятельностью на данном земельном участке- Администрация города Астрахани не дает вот уже 20 лет- !!! За это время должностные лица города Астрахани, посредством «Административного ресурса» неоднократно пытались отобрать у

предпринимателя Гусаковой Е.Б. предприятие, сжечь принадлежащее ей на праве собственности имущество ..

Не смирившись с этим, Администрация города Астрахани объявило конкурс на право заключения договоров об администрировании городских ярмарок по реализации сельскохозяйственной продукции и продовольственных товаров по ул. Маркина, 44в.

Данные действия предприниматель Гусакова Е.Б. оспорила в суде, она обратилась с иском о признании незаконными действий Администрации города Астрахани и обязанности отменить конкурс на право заключения договоров об администрировании городских ярмарок по реализации сельскохозяйственной продукции и продовольственных товаров по ул. Маркина, 44в (Дело №А06-3050/2010)

Определением Арбитражного суда Астраханской области по делу №А06-3050/2010 от **26.05.2010г.** в рамках данного дела были наложены обеспечительные меры: *«До рассмотрения настоящего дела по существу запретить администрации города Астрахани проводить действия, связанные с организацией и проведением конкурса на право заключения договоров об администрировании городских ярмарок по реализации сельскохозяйственной продукции и продовольственных товаров по ул. Маркина, 44в.»*

02.06.2010г. в момент рассмотрения данного спора администрация г. Астрахани отказалась проводить конкурс на право заключения договора об администрировании городской ярмарки по реализации сельскохозяйственной продукции и продовольственных товаров по ул. Маркина, 44в и приняла «новый ход»- подконтрольное подразделение Администрации г.Астрахани –Комитет имущественных отношений г.Астрахани издало Распоряжение № 1465-м (то есть сразу через 7 дней после наложения ареста по делу №А06-3050/2010), которым образовало новый земельный участок площадью 955 кв.м., кадастровый номер 30:12:020014:13 для размещения магазинов из легких конструкций по адресу: г.Астрахань ул. Маркина 44в, **из земельного участка 2157 кв.м. с кадастровым номером 30:12:020014:1,** (подтверждается планом межевания), который принадлежит предпринимателю Гусаковой Е.Б. на праве аренды на неопределенный срок (№А06-06-1448у-19/03, № А06-2508/2-16/04, № А06-2467-20/03, № А06-2508/2-16/04, №А06-5130/2009) и на нем имеется недвижимое и движимое имущество, зарегистрированное в регистрирующем органе по делу №А06-5130/2009.

20.06.2010г. решением ФСГРК по Астраханской области № 2012/10-9714 земельный участок с кадастровым номером 30:12:020014:1 был снят с учета.

1) Распоряжение №1465-м от 02.06.2010года издано структурным подразделением Администрации города Астрахани не имеющим на это законных прав, что привело к нарушенному праву предпринимателя Гусаковой Е.Б в свете предпринимательской деятельности.

То есть, именно с целью сделать невозможным для Гусаковой Е.Б. предпринимательскую деятельность(предприятие) на земельном участке площадью 2157 кв.м. по ул.Яблочкова/ул.Маркина в Ленинском районе г. Астрахани, кадастровый номер 30:12:020014:1- рынок, Управление Земельными Ресурсами администрации г. Астрахани (Комитет имущественных отношений) образовало из части этого участка другой земельный участок площадью 955кв.м., чтобы в последующем выставить его на торги, (постановление Администрации города Астрахани от 26.07.2010г. №5249), а Управление Росреестра “закрыло” глаза на наличие документов, которые были представлены еще 07.02.2009г. на госрегистрацию права собственности на объекты недвижимости, расположенные на исходном земельном участке, на наличие судебного спора, а также вступившие в законную силу судебные акты.

Данная позиция подтверждена Определением ВАС РФ об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № ВАС-1636/11 от 02 марта 2011г. по делу №А06-5130/2009 (по иску предпринимателя Гусаковой Е.Б.), в

котором суд указал: « Удовлетворяя заявленные требования, суд также учитывал вступившие в законную силу судебные акты по делам Арбитражного суда Астраханской области №№№№ А06-1448у-19/03, А06-2508/2-16/04, А06-2467-20/03 и А06-6729/2009.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Доводы заявителя о незаключенности договора, о том, что спорные объекты не обладают признаками объектов недвижимости и являются самовольно возведенными, были предметом рассмотрения судов первой и кассационной инстанций и отклонены как неосновательные и противоречащие фактическим обстоятельствам, установленным судебными актами по другим делам.»

То, есть при рассмотрении данного дела суды должны были учесть вступившие в законную силу судебные акты: по делам №А06-06-1448у-19/03, № А06-2508/2-16/04, № А06-2467-20/03, № А06-2508/2-16/04, №А06-5130/2009 , касающиеся спорного земельного участка и **имеющие преюдициальное значение** при рассмотрении данного спора.

Однако, **24.10.2013г.** земельный участок с кадастровым номером 30:12:020014 был восстановлен на кадастровом учете, а 07.05.2013г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии внесла запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 01/002/2013-022 о регистрации имущественного комплекса за Гусаковой Е.Б.

То есть, отпали два обстоятельства, которые могли бы повлиять на отказ в предоставлении земельного участка в собственность. По делу А06 -2207/2014

«Из пояснений представителя заявителя, предоставленных в судебном заседании от 22.04.2015 года следует, что испрашиваемый земельный участок необходим заявителю по делу для эксплуатации вышеуказанного имущественного комплекса в целях осуществления деятельности рынка, иных целей деятельности данного имущественного комплекса из материалов дела не следует.

Кроме того, документально не подтверждено, что заявитель вправе использовать названный выше имущественный комплекс в целях организации деятельности рынка.

Так согласно части 3 статьи 4 Федеральным Законом от 30.12.2006 года №271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в Трудовой Кодекс Российской Федерации» рынок может быть организован юридическим лицом, которое зарегистрировано в установленном законодательством Российской Федерации порядке и которому принадлежат объект или объекты недвижимости, расположенные на территории, в пределах которой предполагается организация рынка, на основании разрешения, выданного в установленном Правительством Российской Федерации порядке органом местного самоуправления, определенным законом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, Гусакова Е.Б. не вправе заниматься организацией рынка, поскольку в силу вышеприведенной нормы права такой деятельностью может заниматься только юридическое лицо. Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 23.01.2014 года по делу А06-8851/2012 также установлены указанные обстоятельства.

Право собственности на имущественный комплекс Гусакова Е.Б. зарегистрировала в соответствии с законом, что подтверждается решением Московского арбитражного суда по делу №А40-148939/13 от 12.03.2014г. (оставленного в силе апелляционным и кассационным судами) по иску Управления земельными ресурсами администрации города Астрахани к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии о признании незаконных действий, выразившихся в государственной регистрации 07.05.2013 права собственности индивидуального предпринимателя Гусаковой Елены Богдановны на предприятие, как имущественный комплекс и обязанности аннулировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись от 07.05.2013 № 01/002/2013-022.

В соответствии со статьей 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не

доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В постановление арбитражного суда Московского округа от 21.10.2014г. по делу №А40-148939/13 суд указал:

« Между ООО «Агрис-М» (продавец) и ИП Гусаковой Е.Б. (покупатель) был заключен договор купли-продажи от 05.06.2003, согласно которому ИП Гусакова Е.Б. приобрела: - право краткосрочной аренды земельного участка по адресу: г. Астрахань, ул. Яблочкова/Маркина, общей площадью 2 157 кв.м., оценочной стоимостью 194 589 руб.; - имущество, находящееся по адресу: г. Астрахань, ул. Яблочкова/Маркина, а именно: бытовой вагон, воздушная линия связи-провода, контейнеры мусорные, площадка под мусорные контейнеры с оградой из сетки-рабицы, столы торговые, торговые киоски металлические, торговые навесы А, В, торговые навильоны, туалет металлический, холодильник «Норд» двухкамерный в рабочем состоянии, энергетическая линия.

1. В решениях А06-2207/2014 на ст7 постановления 12 арбитражного суда указано, что договор аренды на земельный участок не зарегистрирован в законном порядке.

Согласно п. 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость 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.

Высший Арбитражный суд РФ Определением № ВАС-1636/11 от 02.03.2011 г об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ доводы заявителя о незаключении договора, о том, что спорные объекты не обладают признаками объектов недвижимости и являются самовольно возведенными, были предметом рассмотрения судов первой и кассационной инстанций и отклонены как неосновательные и противоречащие фактическим обстоятельствам, установленным судебными актами по другим делам

Согласно договора- купли продажи от 05.06.2003г. и свидетельства права собственности от 15.05.2013г. серии АА 001100 Гускова Е.Б. купила и владеет имущественным комплексом.

Решениями арбитражных судов по делам №А06-1448у-19/03, № А06-2508/2-16/04, № А06-2467-20/03, № А06-2508/2-16/04, №А06-5130/2009, имеющие преюдициальное значение, установлено, что: срок аренды заключен на неопределенный срок, на данном земельном участке – расположен имущественный комплекс и предприниматель Гусакова Е.Б. приобрела его на законном основании.

То есть, в независимости от того, зарегистрирован договор аренды земельного участка в регистрационном органе или нет, это не влияет на характер правоотношений сложившихся между предпринимателем Гусаковой Е.Б. и администрацией города в части владения земельным участком на законном основании- аренда, тем более предприниматель Гусакова Е.Б. с 2003г. по настоящее время оплачивает городу арендные платежи за пользования спорным земельным участком, и самое главное это не лишает право предпринимателя на получение земельного участка в аренду.

В постановление арбитражного суда Московского округа от 21.10.2014г. по делу №А40-148939/13 суд указал:

« Между ООО «Агрис-М» (продавец) и ИП Гусаковой Е.Б. (покупатель) был заключен договор купли-продажи от 05.06.2003, согласно которому ИП Гусакова Е.Б. приобрела: - право краткосрочной аренды земельного участка по адресу: г. Астрахань, ул.

Яблочкова/Маркина, общей площадью 2 157 кв.м., оценочной стоимостью 194 589 руб.: - имущество, находящееся по адресу: г. Астрахань, ул. Яблочкова/Маркина, а именно: бытовой вагон, воздушная линия связи-провода, контейнеры мусорные, площадка под мусорные контейнеры с оградой из сетки-рабицы, столы торговые, торговые киоски металлические, торговые навесы А, В, торговые павильоны, туалет металлический, холодильник «Норд» двухкамерный в рабочем состоянии, энергетическая линия.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Астраханской области от 10.11.2009 по делу № А06-5130/2009 признан незаконным отказ Управления Росреестра по Астраханской области предприятия.

Судами установлено, что право собственности ИП Гусаковой Е.Б. на предприятие как имущественный комплекс было зарегистрировано на основании бухгалтерского баланса за 2012 год, аудиторского заключения о составе и стоимости предприятия как имущественного комплекса от 19.03.2013, выданного ООО Аудиторская фирма «Агропромаудит», инвентаризационной описи основных средств от 01.11.2012 № 1, акта инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами от 31.12.2012 № 2, акта инвентаризации расходов будущих периодов от 31.12.2012 № 3. (стр.7-10)

..... земельный участок, на котором расположены спорные объекты недвижимости, принадлежит ИП Гусаковой Е.Б. на праве аренды по договору, возобновленному на неопределенный срок.

Так, вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Астраханской области от 28.01.2004 по делу № А06-2467-20/03 отказано в удовлетворении требований ИП Гусаковой Е.Б. к Администрации города Астрахани и МУП «Тор-мес» о переводе прав и обязанностей по договору аренды от 10.10.2002 № 1288.

Вместе с тем, в постановлении суда апелляционной инстанции от 25.03.2014 по данному делу указано, что после 31.10.2003 Администрацией города Астрахани договор аренды на спорный земельный участок ни с кем не заключался, Гусакова Е.Б. правомерно приобрела право аренды, и договор аренды земельного участка в силу части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации возобновлен с ней на неопределенный срок.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в постановлении от 01.11.2005 по делу № А06-2508/2-16/04 также подтвердил, что срок аренды земельного участка продлен на неопределенный срок.

Определениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.03.2011 и от 14.04.2011 № ВАС-1636/11 по делу № А06-5130/2009 установлено, что удовлетворяя заявленные требования, суд также учитывал вступившие в законную силу судебные акты по делам Арбитражного суда Астраханской области № А06-1448у-19/03, № А06-2508/2-16/04, № А06-2467-20/03 и № А06-6729/2009, в рамках которых установлено, что спорное недвижимое имущество приобретено ИП Гусаковой Е.Б. **по договору от 05.06.2003 на законных основаниях, а арендные отношения между ней и администрацией после 31.10.2003 возобновлены на неопределенный срок.»**

Ссылка Управления на то, что договор купли-продажи не содержит указания на то, что между сторонами состоялась купля-продажи имущественного комплекса, была обоснованно отклонена судами в связи с отсутствием в материалах дела доказательств того, что действительность договора купли-продажи от 05.06.2003 проверялась в судебном порядке. Кроме того, обязательства по договору сторонами.

То есть, вступившим в законную силу судебным актом установлено, что предприниматель Гусакова Е.Б. по договору купли-продажи от 05.06.2003г. приобрела имущественный комплекс и право аренды земельного участка на неопределенный срок.

Более того, суд по делу А06-2207/2014, при этом суд, что указанные земельные участки не могут быть предоставлены Гусаковой Е.Б. в собственность, так как предприниматель якобы не может заниматься предпринимательской деятельностью на

испрашиваем земельном участке.

Однако, повторимся, что предприниматель Гусакова Е.Б. в данном процессе просила рассмотреть вопрос о признании действий Управления незаконными по передачи ей в собственность за плату земельного участка, в связи с тем, что нарушаются ее права на основании ст. 36 ЗК РФ, а не вопрос, может или не может она заниматься предпринимательской деятельностью.

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданин приобретает статус индивидуального предпринимателя для получения права на осуществление предпринимательской деятельности без образования юридического лица.

В настоящий момент имущественный комплекс используется в предпринимательской деятельности Гусаковой Е.Б. на предмет сдачи в аренду объектов, а этот вид деятельности для предпринимателей не запрещен

Таким образом, наличие свидетельства о государственной регистрации на имущественный комплекс (и как следствие этому, наличие соответствующей регистрационной записи о праве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним) является единственным надлежащим доказательством подтверждающим наличие соответствующего зарегистрированного права предприятия, как имущественный комплекс,

Настоящий земельный участок имеет площадь в 2157.00 кв.м., на нём расположено более 106 единиц установленных объектов, в том числе и линейных, относящихся к «Имущественному комплексу». На данной территории также осуществляют деятельность множество индивидуальных предпринимателей, которые на прямую страдают от указанной противоправной деятельности, чинимой со стороны администрации МО «город Астрахань».

Соответственно, согласно федеральному законодательству и фактическому устройству, настоящее предприятие «Имущественный комплекс» на **у. Яблочкова/Маркина д. 22/44** («на Маркина») является объектом недвижимости в целом со всем инвентарём, сырьём, табличками, знаками и пр., находящемся в частном владении Ольга Николаевна вот чем все это время занималась администрация города по этому участку и с моим имуществом!.

1) Постановлением Двенадцатого апелляционного суда дело А06-800/2012 установлено признать незаконным постановление администрации города Астрахани от 14 июня 2011 года №4776 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул. Маркина, 44 б в Ленинском районе для организации складирования строительных материалов на время строительства объекта торговли (без ограничения площади)».

То есть, на сегодняшний день решениями Арбитражного суда Астраханской области установлено, **что действия Администрации г.Астрахани** ,которые были направлены исключительно для того, что бы именно Досмухамедов получил земельный участок площадью 776 кв.м. **признаны – незаконными**, а также суды признали незаконными все вытекающие из этого последствия:

- незаконный демонтаж ограждения,
- незаконное решение о предоставлении земельного участка Досмухамедову Т.З.;
- недействительный договор аренды земельного участка площадью 776 кв.м. выделенный Досмухамедову Т.З.;
- признание недействительной регистрацию данного договора аренды.
- признать незаконным постановление администрации города Астрахани от 14 июня 2011 года №4776 «Об утверждении схемы расположения земельного участка по ул. Маркина, 44 б в Ленинском районе для организации складирования строительных материалов на время строительства объекта торговли (без ограничения площади)».

То есть, Администрация г. Астрахани предоставляя земельный участок площадью 776 кв.м Досмухамедову, сначала демонтировала ограждение на контейнерной площадке, потом оградила забором вышеуказанный земельный участок , ограждение прошло через

контейнерную площадку, тем самым захватила часть недвижимого имущества - контейнерная площадка под мусор, принадлежащая ИП Гусаковой Е.Б. на праве собственности.

Решением делу № А06-2584/2013 от 16 августа 2013 года Арбитражный суд Астраханской области заявление индивидуального предпринимателя Карабаева Нумона Каттаевича удовлетворил.

Суд признал незаконным отказ Управления земельными ресурсами администрации города Астрахани в предоставлении Карабаеву Нумону Каттаевичу в аренду земельного участка расположенного по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Яблочкова/Маркина в порядке статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации для строительства объекта бытового обслуживания от 01 апреля 2013 года № 30-04-02-1015/13.

Суд также обязал Администрацию города Астрахани принять решения о предоставлении Карабаеву Нумону Каттаевичу в аренду земельного участка расположенного по адресу: г. Астрахань, Ленинский район, ул. Яблочкова/Маркина площадью 1032 кв. м., в соответствии со схемой утвержденной 2006 года, в порядке статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации для размещения объекта бытового обслуживания и осуществить подготовку проекта договора аренды земельного участка заявителю с предложением о заключении соответствующего договора. Благодаря 12-ому апелляционному суду, который разобрался в данной ситуации и отменил незаконное решение, помог восстановить нарушенные права предпринимателя Гусаковой Е. Б.

Предприниматель Ниледвина Н. Н. также хотел этот участок для строительства магазина, а город АСТРАХАНИ ему это согласовал Дело «А06-2685/2015

В постановлении Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2021 по делу А06-7146/2020 о признании недействительным уведомления от 15.09.2016 №30-10-02-4574 об отказе от договора аренды земельного участка от 10.10.2002 №1288 Двенадцатый арбитражный суд-. Поставил точку. Разобрался в ситуации!!!!

Весь правовой беспредел происходит, не смотря на действующее законодательство, разъяснения и решения.

Далее стало известно об отказе администрацией в согласовании мне организации проведения ярмарки и о некоем инвесторе-победителе, о котором неоднократно заявлял во всеуслышание глава Ленинского района г. Астрахани Наумов В.В. («имя» победителя» на неоднократные расспросы не озвучивалось).

В итоге, «таинственный» участник некоего «конкурса» под видом организации «ярмарки» стал известен. Им оказалось ООО «Ас-Авто», единственным учредителем и руководителем (генеральным директором) которого является Невлюдова Неля Викторовна, «видимо», совершенно «случайно», оказавшаяся матерью депутата Невлюдова А.Е.

Возникает вопрос в легитимности самого депутата округа № 8 Ленинского района г. Астрахани Невлюдова Андрея Евгеньевича (сведения, конечно же подлежат проверке и установлению, т.к. я не полномочное лицо в данной сфере и не могу давать правовую оценку).

Подобные действия и поведение вызывают явные сомнения в компетентности и порядочности «народного избранника», депутата Невлюдова А.Е., действующего наглядно НЕ в интересах избирателей.

Более того, депутатом Невлюдовым А.Е. продемонстрировано абсолютное пренебрежение и игнорирование требований Конституции РФ, норм международного

права, Европейской Конвенции, Резолюции № 51/59 Генеральной Ассамблеи ООН от 12.12.1996г., «Кодекса этики и служебного поведения лиц, замещающих государственные должности Астраханской области» № 61 от 28.07.2017г., «Кодекса депутатской этики» от 18.04.2019г., Закона «о статусе депутата...» и др., В связи с этим, ИП Гусакова Е.Б. вынуждена была обратиться в суд, за защитой своих нарушенных прав.

Кроме того, хотела обратить внимание что апелляционная жалоба Ответчика мотивирована неправильным определением в результате проведенной экспертизы площади земельного участка для эксплуатации предприятия – имущественный комплекс в целом. Предметом рассматриваемого спора являлся земельный участок с к.н. 30:12:020014:30, площадью 2157 кв.м., расположенного по адресу: г. Астрахань, по ул. Яблочкова/ул. Маркина, который эксплуатировался Истцом до расторжения с ней договора аренда под указанные цели, что неоднократно подтверждалось судебными актами и не опровергается самим Ответчиком.

В связи с несогласием с площадью предоставляемого по решению суда участка, Ответчиком было заявлено ходатайство о проведении повторной землеустроительной экспертизы. В последнем судебном заседании Ходатайство о проведении повторной экспертизы, на котором и была мотивирована вся апелляционная жалоба, снят Ответчиком с рассмотрения. Доказательств недостоверности имеющегося в деле заключения – не представлено. **Таким образом, оснований для отмены решения суда первой инстанции – фактически не имеется.**

Ольга Николаевна, вынуждена обратиться к Вам, так как на протяжении уже «двадцати» лет на меня безапелляционно оказывается моральное, психологическое и физическое воздействие со стороны администрации МО «город Астрахань», выражающееся в противоправном вмешательстве в ведение законного предпринимательства, понуждению к самоликвидации имущества и освобождению земельного участка с целью его отъёма и передачи «своим» лоббируемым интересам. Рассмотрение апелляционной жалобы администрации города Астрахани назначено в Двенадцатом арбитражном суде на 14.02.2024г. на 14 15 мин.

- Принимая, Васе обратили внимание № 06-6534/2022.*
- ✓ Приложение Постановления от 26 июля 2010 год №5249 (копия) 10440
 - ✓ Постановление от 30 августа 2010 года №6560 (копия)
 - ✓ Межевой план (копия)
 - ✓ Договор аренды от 05.05.2003г (копия)
 - ✓ Свидетельство на предприятие имущественный комплекс (копия)
 - ✓ Договор № 12 88 - копии - 1 экз.
 - ✓ Договор № 161 от 01.10.2023 - 1 экз.
 - ✓ Протокол № 15.02.2013 - 1 экз.
 - ✓ Выписка от 05.03.2018 - 1 экз.
 - ✓ Выписка от 25.03.2022 - 1 экз.

Предприниматель Гусакова Е. Б.
13.02.2024

Гусакова