

Исх. № 30 от 21.11.2019 г.

26.09

26.11

Рудоминский

Арбитражный суд Северо-Западного округа  
ул. Якубовича, дом 4  
Санкт-Петербург, 190000  
Через Арбитражный суд города Санкт-Петербурга  
и Ленинградской области  
191015, г. Санкт-Петербург, Суворовский  
проспект, д. 50-52

Арбитражный суд  
Северо-Западного округа

Входящий №

41920/3049

« 21 11 2019 г.

часов

минут

подпись

Должность, инициалы, фамилия

Виртуалки

Истец: Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области  
адрес: 188640, Ленинградская область,  
г. Всеволожск, Колтушское шоссе, д. 138  
ОГРН 1064703000911 ИНН 4703083640

Ответчик: Индивидуальный предприниматель  
Мустафаев Илгар Фаррух Оглы  
зарегистрирован в Санкт-Петербурге  
ОГРНИП 305781301400836 ИНН 781300454670

Дело № А56-141784/2018

Сопроводительное письмо

Направляем Вам полученный на наше обращение ответ от Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ленинградской области Рулевой Елены Александровны от 20.11.2019г. № 596/19.

Прошу Вас приобщить Заключение по обращению индивидуального предпринимателя Мустафаева Илгара Фаррух Оглы в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ленинградской области к Делу № А56-141784/2018.

Приложения:

1. Копия Заключения по обращению индивидуального предпринимателя Мустафаева Илгара Фаррух Оглы в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ленинградской области от 20.11.2019г. № 596/19

-3л.

Индивидуальный предприниматель



Мустафаев И. Ф.



**УПОЛНОМОЧЕННЫЙ  
ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ  
В ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург,  
Суворовский пр., 67  
8(812)579-07-87, 8(812)579-07-95  
e-mail: lenobl@ombudsmanbiz.ru  
www.ombudsmanbiz47.ru  
*от до. 11 2019 № 596/19*

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019 г.

Индивидуальному  
предпринимателю  
Мустафаеву Илгару  
Фаррух Оглы

(для представления в  
Арбитражный суд  
Северо-Западного округа по  
делу № А56-141784/2018)

**Заключение по обращению индивидуального предпринимателя  
Мустафаева Илгара Фаррух Оглы в адрес Уполномоченного по защите  
прав предпринимателей в Ленинградской области**

14 ноября 2019 года в адрес Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ленинградской области поступило обращение индивидуального предпринимателя Мустафаева Илгара Фаррух Оглы об оказании содействия в вопросе отмены постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по делу А56-141784/2018 от 03 сентября 2019 года, согласно которому предприниматель в тридцатидневный срок со дня вступления в законную силу решения суда обязан освободить земельный участок с кадастровым номером 47:07:1301146:7, расположенный по адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, Всеволожский пр., №54-а, и передать по акту приема – передачи в надлежащем состоянии, согласно условиям договора аренды земельного участка от 02.12.2013 №4629/1.6-08.

Согласно постановлению Тринадцатого арбитражного апелляционного суда по делу, Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.05.2019 по делу № А56-141784/2018 было отменено, а предпринимателю постановлено освободить спорный земельный участок ввиду того обстоятельства, что в материалах дела не имеется каких-либо доказательств тому обстоятельству, что в настоящее время на данном земельном участке расположены какие-либо объекты недвижимого имущества. Напротив, из содержания многочисленных актов обследования усматривается расположение на участке временных объектов, не обладающих признаками капитального строительства, что соответствует содержанию актуальной выписки из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7.

Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 20.03.2012 по адресу: г. Всеволожск, Всеволожский проспект, №54-а, участку присвоен кадастровый номер 47:07:1301146:7, участок имеет площадь 429 кв.м. Из указанной выписки также усматривается, что часть участка площадью 209 кв.м. была занята объектом недвижимости. Между тем, выписка из ЕГРН от

31.10.2018 не содержит сведений о нахождении на земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7 каких-либо объектов недвижимости, вид разрешенного использования – для эксплуатации летнего кафе с торговым павильоном.

В то же время Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области при рассмотрении спора исходил как раз из того, что на участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7 находится объект недвижимости, принадлежащий предпринимателю на праве собственности, так как согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности серии ЛО 005 №06461 предпринимателю на праве собственности принадлежит объект недвижимости – нежилое здание, кафе «Пирожковая» общей площадью 294,4 кв.м. Факт нахождения спорного здания на участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7 подтверждается кадастровым паспортом участка, согласно которому часть участка площадью 209 кв.м. занята объектом недвижимости с указанием поворотных точек этого объекта, а также заключением кадастрового инженера от 10.04.2019. Как следует из материалов дела, спорное здание на момент заключения договора аренды земельного участка в 2013 году находилось на участке.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд при принятии решения исходил из того, что из материалов дела не представляется возможным установить, какой объект был указан на части участка, площадью 209 кв.м., в кадастровой выписке от 20.03.2012 о земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7, площадью 429 кв.м. Выписка из ЕГРН от 31.10.2018 в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301146:7 не содержит сведений о том, что на участке располагаются какие-либо объекты недвижимости. Ни содержание технического паспорта строения, ни кадастровый план земельного участка, ни иные вышеуказанные доказательства по делу в своей совокупности не свидетельствуют достоверно о том, что указанный в свидетельстве о государственной регистрации права собственности от 14.12.1999 серия ЛО 005 06461 объект недвижимого имущества, нежилое здание - кафе «Пирожковая», площадью 238,9 кв.м., 1938 года постройки, приобретенный предпринимателем на основании договора купли - продажи от 01.03.1999 № 2, располагался на земельном участке, которому впоследствии был присвоен кадастровый номер 47:07:1301146:7.

Исходя из вышеизложенного, полагаю, что предпринимателю необходимо доказать факт нахождения на спорном земельном участке с кадастровым номером 47:07:1301146:7 объекта недвижимости, законно возведенного и принадлежащего ему на праве собственности.

Как следует из заключения администрации МО «Город Всеволожск» от 24.07.2013 № 1779/01-05 и установлено судом, земельный участок площадью 980 кв.м. в 2001 году был предоставлен предпринимателю в аренду для реконструкции здания кафе «Пирожковая» и размещения летнего кафе, по адресу: город Всеволожск, Всеволожский проспект, №54. Затем участок был разделен на два с кадастровыми номерами: 47:07:1301146:7 и 47:07:1301146:6. Предпринимателем был разработан проект реконструкции здания кафе на земельном участке № 54 по Всеволожскому проспекту, земельный участок № 54-А был предоставлен предпринимателю для

организации элементов благоустройства планируемого к строительству зданию кафе по адресу: г. Всеволожск, Всеволожский проспект, №54, в связи с чем проектом реконструкции здания кафе был предусмотрен вход в кафе со стороны Всеволожского проспекта через спорный земельный участок с необходимыми элементами благоустройства, в соответствии с Областным законом Ленинградской области от 25.12.2018 г. № 132-оз "О регулировании отдельных вопросов правилами благоустройства территорий муниципальных образований Ленинградской области и о внесении изменения в статью 4.10 областного закона «Об административных правонарушениях».

Предпринимателю было выдано разрешение на строительство торгово-ресторанного комплекса от 24.11.2014 № RU47504101-0206-11-18, продленное до 01.10.2019. Объект недвижимости возводился по единому проекту, согласно которому отдельные его элементы должны были быть предусмотрены к расположению на оспариваемом земельном участке, следовательно, возведение части объекта недвижимости предпринимателя на оспариваемом участке арендодателем было одобрено.

Расположение на спорном земельном участке части принадлежащего предпринимателю объекта недвижимости площадью 10 кв.м. подтверждается и выводами, представленными в заключении специалиста № 47/2609-19 от 26 сентября 2019.

Согласно правовой позиции, сформулированной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.02.2011 № 14381/10, прекращение договора аренды, в том числе и в связи с отказом от него со стороны арендодателя, не лишает арендатора права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, считаю выводы, изложенные в Решении Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу № А56-141784/2018 обоснованными и соответствующими обстоятельствам дела.

С уважением,

Уполномоченный по защите  
прав предпринимателей  
в Ленинградской области



Е. А. Рулева