

**Председателю
Федерального арбитражного суда
Северо-Кавказского округа
Мантул Г.А.**
350063, г. Краснодар, ул. Раппопортская, 4

Уважаемый Григорий Анатольевич!

На рассмотрении ФАС СКО находится кассационная жалоба предпринимателя Т.Ф. Хабировой по делу А32-21683/2011, по которому удовлетворён иск Администрации МО город Армавир о сносе здания автомойки, принадлежащей указанному предпринимателю.

В связи с тем, что рассматривая ситуация является типичной и затрагивает интересы множества предпринимателей, находящихся в аналогичной ситуации, просим Вас обратить особое внимание на указанное дело. Наш собственный анализ его показал следующее.

Здание автомойки, спроектированное и построенное по проекту МУ «Управление архитектуры и градостроительства», изначально являлось капитальным, а не временным объектом, на который распространялся иной режим правового регулирования, нежели на временные объекты.

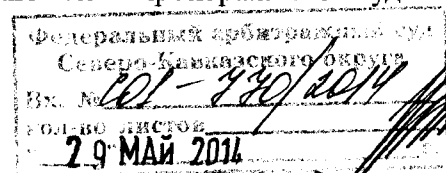
В частности, в соответствии со статьей 62 Градостроительного кодекса РФ от 07.05.1998 №73-ФЗ, действовавшего на момент проектирования и строительства здания автомойки, необходимо было получить разрешение на строительство такого объекта. По причине неверной идентификации возводимого объекта, как временного, данные требования законодательства при возведении здания автомойки не были соблюдены. Тем самым были заложены формально-правовые основания для последующего предъявления к данному объекту требования о сносе, как самовольного объекта, в то время как фактические обстоятельства свидетельствуют о том, что все этапы проектирования, строительства и приёмки указанного объекта в эксплуатацию были согласованы и одобрены Администрацией МО город Армавир.

Кроме того, в соответствии с п.2.1 постановления главы города Армавира №1172 17.05.2004 предусматривалось заключение договора аренды земельного участка (на котором находится здание автомойки) сроком на 10 лет, с возможным его продлением при выполнении условий договора. Указанное постановление отражает первоначальные намерения Администрации МО город Армавир и ее договорённости с предпринимателем. Однако в заключенном договоре аренды земельного участка №3800001610 от 17.05.2004, указанная возможность продления аренды земельного участка по истечении 10 лет не была предусмотрена, что даёт возможность Администрации МО город Армавир отказаться от продления аренды по истечении 10 лет.

Применив к рассматриваемому зданию формально-правовые признаки временного объекта, Администрация МО город Армавир создало правовую ситуацию, при которой ее уведомления в адрес предпринимателя от 14.09.2010, от 10.05.2011 и последующий судебный иск от 27.07.2011 (по делу №А32-21683/2011) о досрочном прекращении аренды земельного участка и демонтаже находящегося на нём здания автомойки, по сути являлись требованиями о сносе капитального сооружения.

Проведенной по делу №А32-21683/2011 судебной строительно-технической экспертизой здание автомойки признано капитальным строением, относящимся к объектам недвижимого имущества. Также судебной экспертизой это здание признано соответствующим проекту Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Армавира за исключением некоторых архитектурно-декоративных решений.

После этой судебной экспертизы, Администрация МО город Армавир, изменила свои исковые требования, предъявив к предпринимателю, помимо досрочного прекращения договора аренды земельного участка №3800001610 от 17.05.2004, уже новое требование - о сносе здания автомойки как самовольной постройки. Решением Арбитражного суда



Краснодарского края 21.06.2013 по делу №А32-21683/2011 иск Администрации МО город Армавир был полностью удовлетворен. Удовлетворение такого иска причиняет предпринимателю значительный ущерб (сметная стоимость строительства здания автомойки составляет несколько миллионов рублей).

Если бы строительство здания автомойки осуществлялось на основе разрешения на строительство капитального объекта, каким и является здание автомойки, то при досрочном прекращении договора аренды земельного участка и сносе здание автомойки в общественно полезных целях, осуществляемых Администрацией МО город Армавир, применялся бы иной режим правового регулирования, предусмотренный ст.55 ЗК РФ о предварительном и равноценном возмещении в связи с утратой предпринимателем права аренды земельного участка, а также ст.239 ГК РФ о возмещения стоимости здания автомойки.

В настоящее время в Федеральном арбитражном суде Северо-Кавказского округа находится на рассмотрении кассационная жалоба ИП Хабировой Т.Ф. Решение Арбитражного суда Краснодарского края 21.06.2013 приостановлено до окончания рассмотрения указанной жалобы предпринимателя.

Считаем, что данный спор разрешён нижестоящими судами несправедливо по отношению к предпринимателю Хабировой Т.Ф. Сама по себе формально-правовая ситуация была изначально спроектирована местной властью в своих интересах и в ущерб правам и интересам предпринимателя. Данная ситуация является типичной и пострадать от недобросовестности местной власти могут множество других предпринимателей. Суды должны и имеют все полномочия защитить права предпринимателей от недобросовестных действий местных властей. Все издержки связанные с несоответствием формально-правового содержания рассматриваемых правоотношений с их реальным содержанием, должен нести не предприниматель, а местная власть, виновная в возникновении указанного противоречия.

Просим Вас защитить права предпринимателя Хабировой Т.Ф. и множества других предпринимателей, находящихся в таком же положении.

Просим Вас защитить права
"Сюз предпринимателей
и работодателей"



Генеральный директор
Т.Ф. Хабирова

Исполнительный директор
КРОО "Лига предпринимателей
малого и среднего бизнеса"



К.К.О.В. "Агропримателю Кубани"

Генеральный директор
И.И. Хабиров