

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 мая 2020 года

г. Калининград

Московский районный суд г. Калининграда в составе:

председательствующего судьи Семенихина В.А.

при помощнике Щербаковой Д.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации ГО «Город Калининград» к Афонину Денису Васильевичу, Афониной Наталье Анатольевне, Афониной Дарье Васильевне, Афонину Даниилу Васильевичу об изъятии объекта незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа «Город Калининград» обратилась в суд с иском заявлением, указав, что между Администрацией городского округа «Город Калининград» и гражданами Афонин Д.В., Афониной Н.А., Афониной Д.В., Афонин Д.В. в соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее ФЗ от 21.10.2001 №13 7-ФЗ) 08 сентября 2016 года был заключен договор № 416/2016- А аренды земельного участка, в соответствии с которым Ответчикам был передан земельный участок, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Нансена из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:150516:9 площадью 603 кв.м. В соответствии с п. 1.3. указанного договора аренды земельный участок был предоставлен для завершения строительства неоконченного строительством нежилого здания, выстроенного на 92%. На указанный объект незавершенного строительства степенью готовности 92% с кадастровым номером 39:15:150516:132, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, д. 86а, зарегистрировано право общей долевой собственности Ответчиков: 1/4 общей долевой собственности - Афонин Д.В.; 1/2 общей долевой собственности - Афонина Н.А.; 1/8 общей долевой собственности - Афонина Д.В.; 1/8 общей долевой собственности - Афонин Даниил Васильевич. В соответствии с ответом Агентства по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области от 17.10.2019 на запрос комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» не выдавались разрешение на строительство и разрешение на ввод в эксплуатацию объектов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150516:9 по ул. Нансена в г. Калининграде и видом разрешенного использования «под административное здание». Срок аренды земельного участка окончен 08.09.2019. Таким образом, Ответчики реализовали право на однократное приобретение земельного участка для завершения строительства. Правовых оснований для заключения договора аренды земельного участка с Ответчиками на новый срок у Администрации не имеется. В соответствии со ст. 235 ГК РФ одним из оснований принудительного прекращения права собственности является отчуждение незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Законом предусмотрена обязанность арендатора возвратить земельный участок. 30.12.2019 Ответчикам были направлены уведомления о прекращении действия договора аренды от 08.09.2016 № 416/2016-А и о возврате земельного участка. На основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Просит изъять у Афонина Д.В., Афониной Н.А., Афониной Д.В., Афонина Д.В., путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства степенью готовности 92% с

кадастровым номером 39:15:150516:132, местоположение: Калининградская область, г. Калининград, ул. Нансена, д. 86а.

В судебное заседание представитель истца не явился, уведомлённый надлежащим образом, согласно телефонограмме просит рассмотреть дело в его отсутствие, на исковых требованиях настаивает.

Ответчики Афонин Денис Васильевич и Афонин Даниил Васильевич в судебном заседании не возражали против заявленных исковых требований, указав, что не смогли в установленном порядке, в том числе, через суд ввести в эксплуатацию нежилое здание не смогли, документы технические документов утрачены, новые не получали.

Ответчики Афоина Н.А., Афоина Д.В. в судебное заседание не явились, уведомленные надлежащим образом.

На основании ст. 167 ГПК РФ, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав лиц явившихся в судебное заседание, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

В силу п. 3.1 ст. 235 ГК РФ, одним из оснований принудительного прекращения права собственности является отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1)

В соответствии со ст. 239.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов. Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 ст. 610 ГК РФ в случаях, когда предельные сроки договора аренды отдельных видов имущества определены законом по их истечении договор прекращается в силу закона.

В силу п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ, Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Как следует из выписки из ЕГРН нежилое здание степенью готовности 92% с кадастровым номером 39:15:150516:132 по адресу: г. Калининград, ул. Нансена 86а принадлежит на праве собственности Афонину Денису Васильевичу в размере $\frac{1}{4}$ доли в праве, Афоной Наталье Анатольевне в размере $\frac{1}{2}$ доли в праве, Афоной Дарье Васильевне и Афонину Даниилу Васильевичу в размере по $\frac{1}{8}$ доли в праве за каждым.

08.09.2016 года с ответчиками Администрацией городского округа г. Калининграда заключен договор аренды № 416/2016-А земельного участка с кадастровым номером 39:15:150516:9 площадью 603 кв.м., расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Нансена с разрешенным использованием под административное здание и предоставлен в целях завершения строительства неоконченного строительством нежилого здания, выстроенного на 92%. Срок действия аренды с 08.09.2016 года по 08.09.2019 года.

В силу п. 3.8 договора аренды, земельный участок предоставляется для завершения строительства объекта однократно. Арендаторы земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, не имеют преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды.

Как следует из выписки из ЕГРН, данный договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Срок аренды земельного участка окончен 08.09.2019.

30.12.2019 Ответчикам были направлены уведомления (исх. №№ и-кми-08/27149, и-кми-08/27150, и-кми-08/27151, и-кми-08/27146) о прекращении действия договора аренды от 08.09.2016 № 416/2016-А и о возврате земельного участка.

Доказательств свидетельствующих о введении незавершенного строительством объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:150516:9, предоставленного по договору аренды для завершения строительства суду не представлено.

Также не приведено доводов о том, что завершению строительства объекта недвижимости препятствовали недобросовестные действия органов государственного управления.

На основании изложенного суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований администрации городского округа «Город Калининград»

Руководствуясь ст. 194- 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Администрации городского округа «Город Калининград» – удовлетворить.

Изъять у Афонина Дениса Васильевича, Афониной Натальи Анатольевны, Афониной Дарьи Васильевны, Афонина Даниила Васильевича путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства степенью готовности 92% с кадастровым номером 39:15:150516:132, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Нансена, д. 86а.

Решение может быть обжаловано в Калининградский облсуд через Московский районный суд города Калининграда в течение одного месяца с момента его изготовления в мотивированном виде.

Мотивированное решение изготовлено 27.05.2020 года.

Судья:/подпись/

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Помощник

В.А. Семенихин

Д.М. Щербакова

Подлинный документ находится в деле № 2-1018/2020 в Московском районном суде г. Калининграда

Помощник

Д.М. Щербакова

Решение не вступило в законную силу
27 мая 2020 года

Судья

Помощник

В.А. Семенихин

Д.М. Щербакова



Московский районный
Суд г. Калининграда
прочитано и
печатать
Секретарь

[Handwritten signature]

