



Арбитражный суд Калининградской области  
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236040

E-mail: info@kaliningrad.arbitr.ru  
<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>  
Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

Дело №А21-8956/2022

г. Калининград  
« 07 » октября 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена « 05 » октября 2022 года  
Полный текст решения изготовлен « 07 » октября 2022 года

Арбитражный суд Калининградской области в составе судьи Брылязовой А.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Сухополовой А.Д., раскопьев в  
открытом судебном заседании дело  
по иску Администрации ГО «Город Калининград» (ОГРН 1023900770222 ИНН  
3903016790)  
к обществу с ограниченной ответственностью «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» (ОГРН  
1053900186757 ИНН 3905069999)  
об изъятии земельного участка,

при участии:

от истца: не явился, извещен надлежащим образом,  
от ответчика: Брискин П.Ю. по доверенности от 03.10.2022, паспорту;

Администрация городского округа «Город Калининград» (далее – Администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» (далее – ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ», Общество, ответчик) об изъятии путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:131007:1264, степенью готовности 15%, проектируемой площадью 615 кв.м. по адресу: г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Спор разрешен с учетом отсутствия возражений участвующих в деле лиц против завершения предварительного судебного заседания и открытия судебного заседания в деле первой инстанции и разбирательства дела по существу 05.10.2022, по материалам дела на основании статей 123, 124, 137 АПК РФ, пункта 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству».

Истец надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте судебного заседания, явку в судебное заседание представителя не обеспечил, ходатайств об отложении заседания не заявил, в связи с чем, дело рассмотрено в его отсутствие в порядке статьи 156 АПК РФ.

В судебном заседании представитель ответчика исковые требования не оспаривал. Исследовав материалы дела и дав им оценку в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд

установил:

за ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» решением Арбитражного суда Калининградской области от 24.12.2014 по делу № А21-9000/2014 было признано право собственности на

объект незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, расположенный на земельных участках с кадастровыми номерами 39:15:131007:169, 39:15:131007:1112, площадью застройки 615 кв.м и степенью готовности - 15%, состоящий из семи блок секций со строительными номерами 108, 110, 112, 114, 116, 118, 120.

24.02.2015 указанный объект незавершенного строительства площадью 615 кв.м адресом местоположения г. Калининград, ул. Арсенальная, дом № 12 был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 39:15:131007:1264 (далее - объект незавершенного строительства).

Право собственности ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» на объект незавершенного строительства было зарегистрировано 04.06.2020, запись о регистрации права собственности в ЕГРН № 39:15:131007:1264-39/028/2020-4.

Между Администрацией и ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» был заключен договор аренды от 18.06.2015 № 012323 в отношении предоставления указанных выше земельных участков в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства - семи секционный жилой дом № 12 в комплексе блокированных жилых домов по ул. Арсенальной в Ленинградском районе г. Калининграда, сроком действия до 24.12.2017.

В последствии земельные участки с кадастровыми номерами 39:15:131007:169, 39:15:131007:1112 были объединены в один земельный участок с кадастровым номером 39:15:131007:1368 площадью 1273 кв.м, расположенного по ул. Арсенальной в Ленинградском районе города Калининграда (далее - земельный участок).

Между Администрацией и ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» 18.05.2017 был заключен договор аренды указанного земельного участка № 2122017-А.

Земельный участок с кадастровым номером 39:15:131007:1368 был предоставлен в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Ссылаясь на то, что договор аренды прекратил свое действие объект незавершенного строительства подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), истец обратился с расматриваемым иском в арбитражный суд.

Исследовав материалы дела, изучив доводы искового заявления и заслушав позицию представителя ответчика в судебном заседании, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 1 статьи 272 ГК РФ при прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 271), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества.

Согласно статье 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, объекта незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъятые у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов (пункт 1).

В соответствии с пунктом 6 указанной статьи ее положения применяются в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно пункту 3.1 части 2 статьи 235 ГК РФ одним из оснований принудительного изъятия у собственника имущества является отчуждение объекта незавершенного

**КОПИЯ**

строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

В силу части 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (часть 3 статьи 610 ГК РФ).

В пункте 6 части 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок. 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 (часть 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 4 статьи 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (часть 1 статьи 422 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Частью 3 статьи 425 ГК РФ определено, что законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Нормы, регулирующие правоотношения участников гражданского оборота, связанные с предоставлением земельных участков, носят императивный характер, в связи с чем, не могут быть изменены по соглашению сторон.

Как установлено судом и подтверждается материалами дела, договор аренды между сторонами заключен 18.05.2017 сроком до 24.12.2017. Доказательства его продления в материалах дела отсутствуют.

С момента прекращения действия договора аренды земельного участка, считается прекращенным и арендное обязательство.

В силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии объекта является нарушение срока строительства объекта вследствие действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Между тем, соответствующих доводов и доказательств Обществом не приведено, а из материалов дела усматривается, что действуя в своей воле и интересе (статья 2 ГК РФ), ответчик на протяжении длительного времени предпринимал какие-либо меры в целях завершения строительства на участке, в частности для получения разрешения на строительство.

Спорный объект с момента заключения первоначального договора от 18.06.2015 до момента обращения Администрации в арбитражный суд не претерпел изменений (готовность 15%).

Доказательства того, что строительство не могло быть завершено в установленные сроки по не зависящим от Общества причинам, в деле также отсутствуют.

Таким образом, право на заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства Обществом реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено.

Иных оснований для использования земельного участка Обществом не приведено, а действующим законодательством в данном случае не предусмотрено.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Правила).

В соответствии с пунктом 2 Правил публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее – аукцион). Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

На основании изложенного, суд находит искивые требования Администрации подлежащими удовлетворению.

Статьей 112 АПК РФ предусмотрено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дело по существу, или в определении. Государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

В виду того, что истец при подаче искового заявления был освобожден от уплаты государственной пошлины, в силу статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина в размере 6 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход Федерального бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Изыть у ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства:

- с кадастровым номером 39:15:131007:1264 степенью готовности 15%, проектируемой площадью 615 кв.м., по адресу: Калининградская область, г. Калининград, ул. Арсенальная, д. 12.

Взыскать с ООО «ТРАНС ИНЖЕНЕРИНГ» в доход федерального бюджета госпошлину в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Калининградской области.

Судья

А.В. Брызгалова

