



Арбитражный суд Калининградской области  
Рокоссовского ул., д. 2, г. Калининград, 236016

E-mail: [kaliningrad.info@arbitr.ru](mailto:kaliningrad.info@arbitr.ru)

<http://www.kaliningrad.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

г. Калининград

Дело № А21-

11879/2021

«04» октября 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена «27» сентября 2022 года

Решение изготовлено в полном объеме «04» октября 2022 года

Арбитражный суд Калининградской области в составе:  
судьи Лобановой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Косковой Е.А., секретарем судебного заседания Сухоплюевой А.Д. (с учетом перерыва в судебном заседании),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению администрации городского округа «Город Калининград» к обществу с ограниченной ответственностью «Вествинд» об изъятии объекта незавершенного строительства

при участии в судебном заседании:

от истца : Михайлова Н.А. по доверенности

от ответчика : Балалова Ж.В. по доверенности (в судебном заседании 21.09.2022г.)

установил: Администрация городского округа «Город Калининград» (ОГРН 1023900770222, ИНН 3903016790) (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Калининградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Вествинд» (ОГРН 1203900010490, ИНН 3906393910) (далее - Общество, ответчик) об изъятии у Общества путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:151203:320, степенью готовности 10%, площадью застройки 606,1

кв.м, расположенного по адресу: Калининградская область, г.Калининград, берег Калининградского залива.

В судебном заседании представитель Администрации поддержала иски требования, доводы, изложенные в иске.

Представитель Общества, участвующая в судебном заседании 21.09.2022г., заявила о признании иска ответчиком, пояснила, что ответчик возражений против изъятия спорного объекта с установлением начальной цены продажи согласно отчету об оценке в размере 2 124 000 руб.не имеет.

Заслушав представителей сторон, изучив материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 21.09.2022г. №КУВИ-001/2022-165551042, Обществу на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:151203:320, площадью застройки 606,1 кв.м, степенью готовности 10%, расположенный по адресу: Калининградская область, берег Калининградского залива. Право собственности ответчика зарегистрировано 23.12.2020г. (запись регистрации №39:15:151203:320-39/021/2020-3).

Указанный объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 39:15:151203:2. Данный земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов, имеет разрешенное использование – для строительства спортивной базы виндсерфинга, ранее был предоставлен в аренду Обществу по соглашению от 24.05.2021г. к договору аренды земельного участка №200/2018-А от 12.09.2018г. Срок аренды земельного участка был установлен до 12.09.2021г.

Общество обращалось в Администрацию с заявлениями о продлении срока действия договора, в чем ему было отказано.

Письмом от 24.09.2021г. Администрация уведомила Общество о прекращении действия договора аренды и предложила вернуть спорный земельный участок арендодателю.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности Администрации заключить дополнительное соглашение к названному договору аренды сроком до трех лет для возможности достроить объект незавершенного строительства. Решением Арбитражного суда Калининградской области от 28.02.2022г. по делу №А21-12434/2021, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2022г., в удовлетворении иска отказано.

Поскольку правовых оснований для заключения договора аренды земельного участка не имеется, полагая, что принадлежащий Обществу объект незавершенного строительства подлежит изъятию путем продажи с публичных

торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- ГК РФ), истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Пункт 6 данной статьи предусматривает применение ее положений 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 239.1 ГК РФ требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен этот объект.

Поскольку право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства предыдущим собственником объекта незавершенного строительства было реализовано, что установлено судом при рассмотрении дела №А21-12434/2021, строительство объекта недвижимости не закончено, у Общества отсутствует право на последующее продление арендных правоотношений.

При таких обстоятельствах к спорным правоотношениям подлежит применению статья 239.1 ГК РФ, в связи с чем исковые требования Администрации суд находит правомерными и подлежащими удовлетворению.

Согласно пункту 4 статьи 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014г. №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

В соответствии с пунктом 2 данных 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.

Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости (подпункт 3 пункта 7 Правил).

В процессе рассмотрения дела Общество представило отчет №973-03/22 об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества – физкультурно-оздоровительного сооружения, незаконченного строительством, степенью готовности 10%, площадью застройки 606,10 кв.м, с кадастровым номером 39:15:151203:320, расположенного по адресу: Калининградская область, г.Калининград, берег Калининградского залива, подготовленного ООО «РАО «Оценка-Экспертиза».

Согласно данному заключению рыночная стоимость спорного объекта по состоянию на 15.08.2022г. определена в размере 2 124 000 руб. (с учетом НДС 20%).

Администрация возражений по размеру установленной рыночной стоимости спорного объекта не имеет.

Представленный ответчиком отчет об оценке суд находит надлежащим доказательством по делу.

Таким образом, при определении начальной цены продажи объекта незавершенного строительства суд исходит из рыночной стоимости, указанной в вышеназванном отчете об оценке.

В силу статьи 110 АПК РФ с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб..

Руководствуясь статьями 167-170 , 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Вествинд» объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:151203:320 , площадью застройки 606,1 кв.м, степенью готовности 10%, по адресу: Калининградская область, г.Калининград, берег Калининградского залива, путем продажи с публичных торгов, установив начальную стоимость продажи объекта в размере 2 124 000 руб. (с учетом НДС).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Вествинд» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия.

Судья

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 23.12.2021 9:27:44  
Кому выдана Лобанова Елена Александровна

Лобанова Е.А.