



КОПИЯ

Арбитражный суд Калининградской области
Рокоссовского ул., д. 2-4, г. Калининград, 236016

E-mail: kaliningrad.info@arbitr.ru

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Калининград
«15» апреля 2019 года

Дело № А21-1431/2019

Резолютивная часть решения оглашена 11 апреля 2019 года.
Решение изготовлено в полном объеме 15 апреля 2019 года.

Арбитражный суд Калининградской области в составе судьи
Любимовой С.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Косковой Е.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
Администрации городского округа «Город Калининград»
к Обществу с ограниченной ответственностью «КРОМ ПЛЮС»
об изъятии объекта незавершенного строительства

при участии в заседании в судебном заседании: согласно протоколу

установил:

Администрация городского округа «Город Калининград» (ОГРН 1023900770222, место нахождения: 236006, г. Калининград, площадь Победы, 1) (далее – Администрация, истец) обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «КРОМ ПЛЮС» (ОГРН 1023901647065, место нахождения: 236004, г. Калининград, ул. Дюнная, д. 18, литер П 4, этаж 1) (далее – Общество, ответчик) об изъятии у Общества путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:140804:893, степенью готовности 75%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Дюнная.

Вх. № К сд - 356
« 23 » 04 20 19 г.
Администрация городского округа
«Город Калининград»
Исполнитель: М.А. КОРЕМКО

В судебном заседании истец поддержал требования.

Ответчик надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, в судебное заседание не явился, возражений на исковое заявление не представил.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Выслушав пояснения истца, исследовав материалы дела в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд установил.

Как следует из материалов дела, Общество является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:140804:893, со степенью готовности 75%, площадью застройки 113,6 кв.м., расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Дюнная, 5, свидетельство о государственной регистрации права № 39-39/001-39/011/001/2015-2329/1 от 03.12.2015, что подтверждено Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 17.10.2018.

Для завершения строительства указанного объекта незавершенного строительства, 29 января 2016 года между Администрацией (арендодатель) и Обществом (арендатор) заключен договор 16/2016-А аренды земельного участка с кадастровым номером 39:15:140804:84, площадью 0,1595 га по ул. Дюнной в Московском районе г. Калининграда (далее – договор).

Срок аренды земельного участка устанавливается с даты заключения договора и действует до 23.12.2018 (пункт 2.1 договора).

Договор является заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области и действует до окончания срока аренды земельного участка (пункт 2.2 договора).

В соответствии с пунктом 10.4 договора договор является актом приема-передачи земельного участка.

Ссылаясь на то, что договор аренды прекратил свое действие, письмом от 26.12.2018 № и-КМИ-08/31130 Администрация уведомила Общество с прекращением действия договора и предложила Обществу добровольно освободить земельный участок, передав его арендодателю по акту возврата земельного участка, приложив его к письму.

Поскольку Общество требования Администрации не исполнило, полагая, что принадлежащий Обществу объект подлежит изъятию у него путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), истец обратился в арбитражный суд с настоящим с иском.

Исследовав материалы дела, изучив доводы искового заявления, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению.

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, объекты незавершенного

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

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.

Пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" определено, что собственнику объекта незавершенного строительства, зарегистрировавшему соответствующее право собственности до 01.03.2015, предоставлено право приобрести находящийся в публичной собственности земельный участок под этим объектом в аренду на три года однократно для завершения строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 – 39.17 Земельного кодекса. Применение положений этого пункта возможно только в случае, если в соответствии с ним ранее такой участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 3.1 части 2 статьи 235 ГК РФ одним из оснований принудительного изъятия у собственника имущества является отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Согласно 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.

Таким образом, с момента прекращения действия договора аренды земельного участка, считается прекращенным и арендное обязательство.

Как установлено материалами дела, договор аренды между сторонами заключен 29.01.2016 сроком до 23.12.2018.

Таким образом, право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства Обществом реализовано.

Надлежащих доказательств того, что завершено строительство объекта под который предоставлялся земельный участок Обществом не представлено.

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 N 1299 "Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства".

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 искивых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Принимая во внимание, что истец при подаче искового заявления был освобожден от уплаты государственной пошлины, то 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 статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Администрации городского округа «Город Калининград» удовлетворить.

Изъять у Общества с ограниченной ответственностью «КРОМ ПЛЮС» путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:140804:893, степенью готовности 75%, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Дюнная.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «КРОМ ПЛЮС» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

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

Судья

С.Ю. Любимова

