



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

РЕШЕНИЕ

г. Калининград

Дело № A21-452/2020

25 июля 2023 года

Резолютивная часть решения объявлена 18 июля 2023г.

Полный текст изготовлен 25 июля 2023г.

Арбитражный суд Калининградской области в составе судьи Талалас Е.А.;
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ляшенко А.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Арбитражного суда по
адресу: 236040, г. Калининград, ул. Рокоссовского, 2, дело по исковому заявлению
Администрации ГО «Город Калининград» (ОГРН 1023900770222 ИНН
3903016790)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Балт-Аллюр СПМ»
(ОГРН: 1023901655304, ИНН: 3907029871)

об изъятии объекта незавершенного строительства,
при участии:

от истца: не явился, извещен,

от ответчика: Журба М.Р. по доверенности от 01.12.2022, паспорту, диплому,
установил:

Администрация городского округа «Город Калининград» (далее -
Администрация), обратилась в Арбитражный суд Калининградской области с
иском к обществу с ограниченной ответственностью «Балт-Аллюр СПМ» (далее -
Общество), об изъятии путем продажи с публичных торгов объекта
незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816
степенью готовности 26 % по адресу: Калининград, ул. У. Громовой.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 03.03.2021 в
удовлетворении иска отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от
17.06.2021 данное решение оставлено без изменения.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 15.10.2021
решение Арбитражного суда Калининградской области от 03.03.2021 и
постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2021 по
делу № A21-452/2020 отменены. Дело передано на новое рассмотрение в
Арбитражный суд Калининградской области.

При этом, как указал суд кассационной инстанции, судами не исследован
вопрос об использовании проезда по земельному участку с условным номером 25
(применительно к нумерации проекта межевания).

Вывод судов относительно того, что Общество, не являясь собственником Участка, лишено возможности требовать установления сервитута для проезда к принадлежащему ему объекту незавершенного строительства при наличии на то предусмотренных законом оснований и условий, основан на ошибочном толковании норм права, сделан без учета того, что принадлежащий Обществу объект незавершенного строительства является объектом недвижимого имущества, то есть по смыслу пункта 1 статьи 274 ГК РФ «другой недвижимостью».

При рассмотрении требований Администрации суды также не учли, что, исходя из положений пунктов 4 и 5 статьи 239.1 ГК РФ, определение начальной цены продажи объекта незавершенного строительства входит в круг обстоятельств, подлежащих исследованию для разрешения дела.

Определением от 02.11.2021 исковое заявление принято к производству.

В судебном заседании представитель Общества возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве.

Администрация о месте и времени судебного заседания извещена надлежащим образом. В судебное заседание не явилась, ходатайств не заявила.

Судебное заседание проведено в порядке статьи 156 АПК РФ.

Суд, заслушав ответчика, исследовав материалы дела, установил следующее.

Как следует из материалов дела, между Администрацией (арендодателем) и Обществом (арендатором) был заключен договор на передачу в аренду городских земель от 30.09.2009 № 010145, в соответствии с которым арендодатель предоставил, а арендатор принял в аренду сроком на 3 года земельный участок площадью 0,0830 га с кадастровым номером 39:15:142025:59 по ул. У. Громовой в Московском р-не Калининграда (далее - Участок), для строительства магазина.

Обществу было выдано разрешение от 14.09.2012 № RU39315000- 176/2012 на строительство на Участке магазина смешанной торговли с административными помещениями.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) 04.04.2016 произведена государственная регистрация права собственности Общества на расположенный на Участке объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 площадью застройки 289,1 кв.м и степенью готовности 26 %. Договор на передачу в аренду городских земель от 30.09.2009 № 010145 расторгнут по соглашению сторон от 02.09.2016.

В дальнейшем Администрация (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка от 02.09.2016 № 412/2016-А, по условиям которого арендодатель предоставил, а арендатор принял в аренду сроком на 3 года Участок для завершения строительства расположенного на нем объекта незавершенного строительства.

В пункте 1.1 договора указано, что он заключен в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», на основании заявления Общества.

В пункте 2.1 договора стороны определили срок его действия до 16.08.2019.

Администрация, ссылаясь на то, что срок действия договора от 02.09.2016 истек, строительство объекта на Участке не завершено, обратилась в арбитражный суд с иском по настоящему делу об изъятии этого объекта незавершенного строительства путем его продажи на торгах.

Суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Из материалов дела следует, что правоотношения по аренде земельного участка с кадастровым номером 39:15:142025:59 возникли в 2009 году на основании договора аренды № 010145, заключенного в целях строительства магазина.

Впоследствии, в связи с изменением Федеральным законом № 171-ФЗ ранее существующего порядка предоставления земельных участков, между сторонами был заключен новый договор аренды того же земельного участка от 02.09.2016 № 412/2016-А в тех же целях - для завершения строительства незавершенного строительством объекта на срок до 16.08.2019.

Из материалов дела также следует, что Общество приступило к строительству объекта, получив в установленном законом порядке разрешение на строительство от 04.09.2012 № RU39315000-176/2012. С начала строительства арендатор столкнулся с противодействием жителей многоквартирных домов, расположенных на смежных земельных участках, которые перекрывали подъездные пути к участку застройки (л.д. 79-80). 18.05.2013 года общество обратилось в Комитет муниципального имущества с заявлением о предоставлении смежного земельного участка площадью 454 кв.м с целью возможности беспрепятственного доступа к предоставленному под строительство участку, однако письмом от 28.11.2013 получило отказ со ссылкой на проект межевания, предусматривающий присоединение этого участка к МКД, т.к. ранее он использовался жителя для парковки и подъезда (л.д. 82).

Распоряжением от 22.04.2014 № 3563/р-КМИ (л.д. 98) в пользу общества было установлено обременение в виде обеспечения доступа к арендуемому участку, о чем обществу было сообщено только письмом от 15.02.2015 года с направлением копии указанного распоряжения.

Решением Центрального районного суда Калининградской от 16.07.2015 по делу № 2-3592/2015, рассмотренному с участием Администрации и Общества, признано незаконными распоряжение Комитета муниципального имущества и земельных ресурсов администрации городского округа «Город Калининград» от 22.04.2014 № 3563/р-КМИ об установлении обременения земельного участка с кадастровым номером 39:15:142025:1753 (смежного с Участком) в виде обеспечения правом доступа к Участку.

В названном решении суд, в том числе указал, что в соответствии с постановлением Администрации от 19.06.2013 № 876 «Об утверждении проекта межевания территории в границах красных линий ул. У. Громовой», дома с 99 по 129, в Московском районе» проезд к Участку предусмотрен по земельному участку с условным номером 25 (применительно к нумерации проекта межевания).

Определением от 16.11.2022 по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Проведение экспертизы поручено экспертам ООО «ЭкспертПроектРеставрация» (238022, Г. Калининград, ул. Чайковского, 2, офис 20) Журавлеву Ивану Николаевичу и Ищенко Денису Вадимовичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

1) Имеется ли возможность организации подъездных путей для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ», а также возможность дальнейшей эксплуатации возведенного объекта?

2) Имеется ли возможность использования пути проезда по земельному участку с условным номером 25 (применительно к нумерации проекта межевания) для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ», а также возможность дальнейшей эксплуатации возведенного объекта?

3) Имеется ли возможность организации иных путей для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ», а также с целью возможности дальнейшей эксплуатации возведенного объекта?

26.12.2022 от ООО «ЭкспертПроектРеставрация» поступило экспертное заключение №ЭЗ/19112/2022, из которого следует, что возможность организации подъездных путей для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ» через земельные участки с КН 39:15:142025:1832, КН 39:15:142025:1604, КН 39:15:142025:1753 и через земельные участки неразграниченной собственности технически имеется.

Возможность дальнейшей эксплуатации возведенного объекта определяется разработанными проектными решениями и функциональным назначением объекта, вопрос в части возможности дальнейшей эксплуатации выходит за пределы компетенции экспертов-строителей.

Возможность использования пути проезда по земельному участку с условным номером 25 (применительно к нумерации проекта межевания) для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ» - отсутствует.

Возможность организации иных путей для строительной техники и подвоза стройматериалов к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:59, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ» - имеется.

Возможность дальнейшей эксплуатации возведенного объекта определяется разработанными проектными решениями и функциональным назначением объекта, вопрос в части возможности дальнейшей эксплуатации выходит за пределы компетенции экспертов-строителей.

Определением от 12.04.2023 по делу назначена дополнительная судебная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «ЭкспертПроектРеставрация» (238022, Г. Калининград, ул. Чайковского, 2, офис 20) Ищенко Денису Вадимовичу.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

Возможно ли использование земельного участка с кадастровым номером 39:15:142025:1753 (условный номер 24, который непосредственно граничит с земельным участком с условным номером 25) исходя из фактического и разрешенного использования его правообладателями по договору аренды на срок 49 лет (собственниками помещений многоквартирного дома) при организации на нем частного сервитута в пользу ООО «Балт-Аллюр СПМ» для проезда строительной техники, подвоза строительных материалов, учитывая необходимую степень использования проезда для передвижения грузовой автомобильной и строительной техники к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ»?

01.06.2023 в материалы дела поступило экспертное заключение от 13.05.2023 № ЭЗ/2305_д/23, из которого следует, что использование земельного участка с кадастровым номером 39:15:142025:1753 (условный номер 24, который непосредственно граничит с земельным участком с условным номером 25) исходя из фактического и разрешенного использования его правообладателями по договору аренды на срок 49 лет (собственниками помещений многоквартирного дома) при организации на нем частного сервитута в пользу ООО «Балт-Аллюр СПМ» для проезда строительной техники, подвоза строительных материалов, учитывая необходимую степень использования проезда для передвижения грузовой автомобильной и строительной техники к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ» не представляется возможным.

Определить возможность использования земельного участка с кадастровым номером 39:15:142025:1753 при организации на нем частного сервитута в пользу

ООО «Балт-Аллюр СПМ» для проезда строительной техники, подвоза строительных материалов, учитывая необходимую степень использования проезда для передвижения грузовой автомобильной и строительной техники к запроектированной строительной площадке, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59, с учетом расположения на нем существующего объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, принадлежащего на праве собственности ООО «Балт-Аллюр СПМ» не представляется возможным.

Из изложенного следует, что эксперт пришел к выводу, что использование проезда по земельному участку с условным номером 25 (применительно к нумерации проекта межевания) и непосредственно примыкающему к нему земельному участку с условным номером 24, невозможно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Из материалов дела следует, что с требованием об установлении сервитута для проезда к принадлежащему ответчику объекту незавершенного строительства через земельные участки, граничащие с земельным участком с кадастровым номером 39:15:142025:59, Общество не обращалось.

Определением суда от 20.04.2022 по настоящему делу назначена судебная оценочная экспертиза.

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО «Стандарт Оценка» Бощенко Герману Олеговичу.

На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

«Какова рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26%, расположенного по адресу: г. Калининград, ул. У. Громовой?»

27.05.2022 в материалы дела поступило экспертное заключение от 01.09.2022 № 129-06/2022, из которого следует, что рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26% по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.У.Громовой, д.107А на 01 сентября 2022 года составляет 18 048 000 руб.

Суд, оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные экспертные заключения от 19.12.2022 №ЭЗ/19112/2022, от 13.05.2023 № ЭЗ/2305_д/23, от 01.09.2022 № 129-06/2022 установил, что в них отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения, они основаны на материалах дела, являются ясными и полными, противоречия в выводах эксперта отсутствуют, в связи с чем являются достоверным и допустимым доказательством по делу. Оснований для непринятия заключений эксперта как доказательства по делу суд не усматривает.

В силу пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на

указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 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 ЗК РФ. 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.

Пунктом 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, введенной в действие с 01.03.2015 в соответствии с Законом N 171-ФЗ предусмотрено, что 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Правила настоящей статьи применяются также 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 (пункт 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из целевого назначения предоставления земельного участка по договору аренды земельного участка от 02.09.2016 № 412/2016-А однозначно следует, что участок предоставлен для завершения строительства, договор заключен в порядке пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ. Ответчиком было реализовано предоставленное после 01.03.2015 право на однократное продление на три года договора аренды земельного участка для завершения строительства, договор аренды прекращен.

Из материалов дела следует, что ответчик не осуществляет какие-либо строительные работы, за продлением разрешения на строительство не обращался.

Доказательств того, что строительство объекта завершено, либо нарушения сроков строительства спорного объекта по причине, связанной с действием (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления либо иных лиц обществом в материалы дела не представлено (ст. ст. 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку право на однократное заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договоры аренды земельного участка прекращен, суд приходит к выводу о наличии у истца права на реализацию правомочий, предусмотренных статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями пунктом 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Согласно экспертному заключению от 01.09.2022 № 129-06/2022 рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26% по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.У.Громовой, д.107А на 01 сентября 2022 года составляет 18 048 000 руб.

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

Р Е Ш И Л:

Изъять путем продажи с публичных торгов принадлежащий ответчику объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59.

Установить начальную цену продажи объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59 в размере его рыночной стоимости, установленной по результатам судебной экспертизы, в размере 18 048 000 руб.

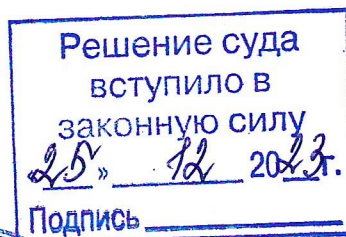
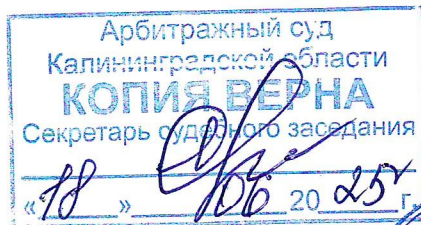
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Балт-Аллюр СПМ» в доход федерального бюджета 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

(подпись, фамилия)

Е.А. Талалас



В соответствии с требованиями пунктом 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Согласно экспертному заключению от 01.09.2022 № 129-06/2022 рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816 степенью готовности 26% по адресу: Калининградская область, г.Калининград, ул.У.Громовой, д.107А на 01 сентября 2022 года составляет 18 048 000 руб.

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

Р Е Ш И Л:

Изъять путем продажи с публичных торгов принадлежащий ответчику объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59.

Установить начальную цену продажи объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:142025:1816, степенью готовности 26%, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 39:15:142025:59 в размере его рыночной стоимости по результатам судебной экспертизы, в размере 18 048 000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «...» в доход федерального бюджета 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию в срок, не превышающий одного месяца со дня вступления в законную силу.

Судья

(подпись, фамилия)

Е

