



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
«02» декабря 2019 года

Дело № А21-11720/2019

Резолютивная часть решения оглашена 27 ноября 2019 года.
Решение изготовлено в полном объеме 02 декабря 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 «ПРОМСТРОЙ» 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 исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «ПРОМСТРОЙ» (ОГРН 1053902861814, место нахождения: 236010, г. Калининград, ул. Нефтяная, 15) (далее – ООО «ПРОМСТРОЙ», общество, ответчик) об изъятии у Общества путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:150525:494, степенью готовности 4%, площадью застройки 336,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Иркутская, 24.

В судебном заседании истец поддержал требования, в удовлетворении встречного требования просил отказать.

Вх. № К 19-2035
« 9 » 12 20 19 г.
Администрация городского округа
«Город Калининград»
Юридический комитет

Ответчик возражал против иска, ссылаясь на то, что арендные отношения возникли в 2009 году, истец не представил сведений об оценке рыночной стоимости объекта незавершенного строительства для определения судом его начальной стоимости для продажи с публичных торгов.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), суд установил.

Как следует из материалов дела и установлено судом 31.12.2009 между Администрацией (арендодатель) и ООО «ПРОМСТРОЙ» (арендатор) заключен договор № 010350 аренды земельного участка (далее – договор от 31.12.2009), согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду сроком на три года (на период строительства тепличного хозяйства) земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 39:15:150525:49, площадью 16815 кв.м. по ул. Узловой в Московском районе г. Калининграда.

Срок действия указанного договора установлен с 21.08.2009 по 21.08.2012 (пункт 2.1).

01.02.2012 за ООО «ПРОМСТРОЙ» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:150525:494, со степенью готовности 4%, площадью застройки 336,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Калининград, ул. Иркутская, 24, свидетельство о государственной регистрации права № 39-39-01/012-2012-270 от 01.02.2012, что подтверждено Выпиской из единого государственного реестра недвижимости от 23.08.2019.

Для завершения строительства указанного объекта незавершенного строительства, 17.03.2016 года между Администрацией и Обществом вновь заключен договор 92-2016/А аренды указанного земельного участка (далее – договор от 17.03.2016).

Срок аренды земельного участка установлен до 01.03.019 (пункт 2.1 договора от 17.03.2016) и по истечении которого, договор считается прекратившим свое действие (пункт 9.2.2 договора).

Посчитав, что 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 рассматриваемым иском в арбитражный суд.

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.

Статья 239.1 введена в ГК РФ Федеральным законом 23.06.2014 N 171 "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон N 171).

В силу части 33 статьи 34 Закона N 171-ФЗ положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно статье 35 Закона N 171-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

Следовательно, положения статьи 239.1 ГК РФ распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен после 01.03.2015.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и переходными положениями, установленными Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – Закон N 137-ФЗ).

Законом N 171-ФЗ изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данные изменения вступили в силу с 01.03.2015.

В соответствии с частью 14 статьи 1 Закона N 171-ФЗ с 01.03.2015 утратил силу пункт 3 статьи 22 ЗК РФ, согласно которому по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Так, согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ, а общие условия

реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов – пунктом 4 данной статьи.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В силу пункта 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов, в числе прочего, в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса).

В пункте 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды; 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 названного Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства. При этом в отличие от большинства других оснований заключения договора аренды без проведения торгов, в приведенном случае участок может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в пункте 5 данной статьи (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Нормативные положения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства, помимо вышеприведенных положений ЗК РФ, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, 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.

Приведенными правовыми положениями ЗК РФ и Закона N 137-ФЗ установлены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ), общие условия реализации права получения в аренду такого участка без проведения торгов (пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ), а также особенности заключения без торгов нового договора аренды земельного участка публичной собственности, если на нем расположены объекты незавершенного строительства (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ, пункт 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при длящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Администрация и ООО «ПРОМСТРОЙ» 17.03.2016 заключили договор аренды спорного земельного участка для завершения строительства – тепличного комплекса, на котором имелся незавершенный строительством объект (пункт 1.3).

Договор аренды от 17.03.2016 заключен без проведения торгов.

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

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 N 305-ЭС17-2608, только в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду для строительства, расположен объект незавершенного строительства, который арендатор правомерно возвел в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов, земельным законодательством предусмотрено право такого лица получить участок в аренду однократно для завершения строительства этого объекта.

Поскольку на момент заключения договора аренды от 17.03.2016 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, а

участок предоставлен без проведения торгов, единственным основанием для подобного предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения строительства. Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов сторонами не приведено.

Тот факт, что земельный участок не выбывал из владения арендатора не может расцениваться в качестве критерия, позволяющего расценить правоотношения сторон действующими на основании договора аренды от 31.12.2009.

По смыслу правовой позиции, выраженной в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 N 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", при продлении договора аренды на определенный срок отношения сторон регулируются новым договором аренды.

Следовательно, даже в условиях сложившихся длящихся правоотношений сторон, при заключении договора аренды от 17.03.2016 их отношения регулируются новым договором, который в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом или иным правовым актом, действующим в момент заключения.

При этом, арендатор, подписав договор от 17.03.2016, согласился со всеми его условиями, в том числе с пунктом 3.8, согласно которому земельный участок предоставляется для завершения строительства объекта однократно. Арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды.

Таким образом, право на однократное заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства ООО «ПРОМСТРОЙ» реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного участка заключен 17.03.2016 и на момент обращения Администрации с иском по настоящему делу срок его действия истек, в связи с чем к правоотношениям сторон подлежат применению положения пункта 6 статьи 239.1 ГК РФ.

Надлежащих доказательств того, что завершено строительство объекта под который предоставлялся земельный участок, как и доказательств свидетельствующих о том, 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, Обществом не представлено.

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

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

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

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".

Согласно пункту 1 статьи 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В то же время незаявление истцом требования об определении начальной продажной стоимости имущества не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии у собственника незавершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов, поскольку в силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению в единственном случае - 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.

Соответствующий вывод сделан в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 09 октября 2019 по делу N А75-3785/2019, в Постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.10.2019 по делу № А46-21956/2018.

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).

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 «ПРОМСТРОЙ» путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 39:15:150525:494, степенью готовности 4%, площадью застройки 336,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Иркутская, 24.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ПРОМСТРОЙ» 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

Арбитражный суд Калининградской обл.
Скреплено и пронумеровано

4 листов
«05» 12 2018 г.

05/12

С