



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
04 февраля 2021 года

Дело № А56-64542/2020

Резолютивная часть решения объявлена 27 января 2021 года.
Полный текст решения изготовлен 04 февраля 2021 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Балакир М.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Пятовой Д.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению:

истец: Общество с ограниченной ответственностью «А-Лекс» (адрес: Россия, 195043, Санкт-Петербург, ул. Лесопарковая, д.13, лит.А, комн.102, ОГРН: 1147847401140);

ответчик: Администрация муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (адрес: Россия, 188643, Ленинградская обл., Всеволожский р-он, г. Всеволожск, Колтушское ш., д.138, ОГРН: 1064703000911);

об обязанности заключить договор аренды земельного участка
при участии:

от истца: представитель Яльшев А.Т., на основании доверенности от 15.07.2020,

от ответчика: представитель Холениченко Е.В., на основании доверенности от 30.12.2020,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью «А-Лекс» (далее – заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области (далее – заинтересованное лицо, Администрация) об обязанности Администрацию заключить с Обществом договор аренды земельного участка № 47:07:1002006:41, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Янино-1, ул. 7-я линия, уч. № 1 для использования в целях размещения многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания, на следующих условиях:

- Разрешенное использование: размещение многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка;

1.- Срок аренды: с 20.03.2020г. по 22.12.2021г.;

- Размер годовой арендной платы: 6 300 300 (шесть миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек без учета НДС.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал. Представитель Администрации возражал против удовлетворения иска по доводам, изложенным в отзыве.

Заслушав пояснения сторон, рассмотрев представленные доказательства, суд установил следующее.

20.04.2015 между Обществом (арендатор) и Администрацией (арендодатель) заключен договор № 5522/1.6-08 (далее – договор) аренды земельного участка с кадастровым номером № 47:07:1002006:41, находящегося по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Янино-1, ул. 7-я линия, уч. № 1 для использования в целях размещения многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания. Срок аренды - с 20.04.2015 по 19.03.2020.

На арендуемом земельном участке арендатор осуществляет строительство многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания. Строительство осуществляется с привлечением денежных средств граждан - участников долевого строительства в порядке и на условиях, установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Разрешение на строительство действует до 22.12.2021.

В связи с окончанием срока аренды, 15.04.2020 истец обратился к ответчику с просьбой о продлении срока аренды земельного участка до окончания строительства объекта. В результате рассмотрения вышеуказанного обращения арендодатель отказал в продлении срока аренды и потребовал освободить земельный участок и передать его собственнику.

В связи с этим, истец направил в адрес ответчика оферту на заключение договора аренды земельного участка № 47:07:1002006:41, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Янино-1, ул. 7-я линия, уч. № 1 для использования в целях размещения многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания, на следующих условиях.

По мнению Общества, он наделен правом заключить договор аренды земельного участка на условиях, аналогичных предшествующему договору, для завершения строительства объекта сроком, соответствующим сроку окончания действия разрешения на строительство, то есть до 22.12.2021.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, Общество обратилось в суд с настоящим требованием.

В силу [пункта 1 статьи 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно [пункту 1 статьи 445](#) названного Кодекса в случаях, когда в соответствии с указанным [Кодексом](#) или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

Если сторона, для которой в соответствии с указанным [Кодексом](#) или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор ([пункт 4 статьи 445](#) названного Кодекса).

В соответствии с [пунктом 15 статьи 39.8](#) Земельного кодекса Российской Федерации, введенной Федеральным [законом](#) от 23.06.2014 N 171-ФЗ и вступившей в действие с 01.03.2015, 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.

Исключение из этого общего правила составляют положения [пункта 21 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", [подпункта 10 пункта 2](#), [подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6](#) названного Кодекса.

В соответствии с положениями [пункта 21 статьи 3](#) Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" 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](#) названного Кодекса. 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](#).

В соответствии с пп.10 п.2, п.5 ст.39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5](#) настоящей статьи.

Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В соответствии с п.1 ст.39.16 ЗК РФ уполномоченный орган принимает решение об отказе в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов при наличии хотя бы одного из следующих оснований, в частности, если с заявлением о предоставлении земельного

участка обратилось лицо, которое в соответствии с земельным законодательством не имеет права на приобретение земельного участка без проведения торгов.

Решение Администрации об отказе в продлении действия договора обусловлено отсутствием у Общества зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства.

Вместе с тем, при рассмотрении настоящего дела судом установлено, и следует из выписки из ЕГРП по состоянию на 08.12.2020 за Обществом с ограниченной ответственностью «А-Лекс» в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства- многоэтажный жилой дом со строено-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Заневское городское поселение, г.п. Янино-1, улица 7-я Линия,, Участок 1. Более того, решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.12.2020 по делу № А56-65511/2020 по заявлению ООО «А-Лекс» суд признал незаконным решение № 35/20 земельной комиссии Администрации от 13.05.2020 об отказе в продлении договора аренды земельного участка для завершения строительства на основании пункта 1 статьи 39.16 ЗК РФ.

Судом при рассмотрении дела установлено, что на спорном земельном участке не только завершены работы по возведению фундамента многоквартирного дома, но и практически завершены работы по возведению самого здания, что также следует из акта осмотра объекта незавершенного строительства от 07.12.2020.

Администрацией не представлено доказательств обращения в суд с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, либо того, что судом было отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах, а также доказательств того, что ранее данный участок в соответствии с пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ уже предоставлялся для завершения строительства этого объекта одному из предыдущих собственников этого объекта.

С учетом изложенного суд приходит к выводу о соблюдении условий о наличии у истца права на заключение договора аренды без проведения торгов для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

В соответствии со ст.110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины относятся на заинтересованное лицо.

Руководствуясь статьями 167-170, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

Обязать Администрацию муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области заключить с обществом с ограниченной ответственностью «А-Лекс» договор аренды земельного участка № 47:07:1002006:41, по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Заневское сельское поселение, д. Янино-1, ул. 7-я линия, уч. № 1 для использования в целях размещения многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания, на следующих условиях:

- Разрешенное использование: размещение многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенным объектом детского дошкольного воспитания, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка;

-Срок аренды: с 20.03.2020г. по 22.12.2021г.;

- Размер годовой арендной платы: 6 300 300 рублей 00 копеек без учета НДС.

Взыскать с Администрации муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области в пользу общества с ограниченной

ответственностью «А-Лекс» 6 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

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

Судья

Балакир М.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 21.12.2020 13:04:29
Кому выдана Балакир Марина Владимировна