



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 6

E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru

<http://krasnodar.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Краснодар

№ А32-28047/2015

31.03.2016

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 31.03.2016

Мотивированное решение изготовлено 31.03.2016

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Данько М. М. при ведении протокола судебного заседания помощником Юмукян Г. А. рассмотрел в судебном заседании дело по иску

администрации муниципального образования город Краснодар (ИНН: 2310032246 ОГРН: 1022301606799),

к ООО «Катерина-Сити-Краснодар», г. Краснодар (ИНН: 2312110820 ОГРН: 1042307155670), об освобождении земельного участка,

при участии в судебном заседании:

от истца: Потапов А. В. на основании доверенности от 11.01.2016,

от ответчика: Дьяконова В. Е. на основании доверенности от 10.05.2015,

Администрация муниципального образования город Краснодар обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к ООО «Катерина-Сити-Краснодар» об обязании в десятидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу освободить земельный участок общей площадью 7498 кв. м. по ул. Ставропольской, 49 в г. Краснодаре от незавершенного строительством объекта общей площадью застройки 371,2 кв. м. и приведении его в пригодное для использование состояние.

Требование мотивировано тем, что нахождение имущества ответчика на земельном участке не имеет правовых и фактических оснований.

Ответчик против удовлетворения требования возражает, сообщил суду следующее. На спорном земельном участке расположен незавершенный строительством объект недвижимого имущества, право собственности на которое зарегистрировано в установленном законом порядке, что исключает его удаление с земельного участка.

Изучив представленные по делу доказательства, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

На основании распоряжения главы администрации Краснодарского края от 03.12.2004 № 1428-р «О предоставлении в аренду земельного участка ООО «Росресурс» для строительства и эксплуатации отеля в городе Краснодаре» департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Росресурс» 09.12.2004 заключен договор № 0000000727 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006 с разрешенным использованием – для строительства и эксплуатации отеля.

Договором от 11.02.2005 права и обязанности арендатора переданы ООО «Катерина-Сити Краснодар».

Договор аренды и договор перемены лиц в обязательстве зарегистрированы в установленном законом порядке.

То есть с 22.03.2005 – момента государственной регистрации договора уступки, арендатором земельного участка стало ООО «Катерина-Сити Краснодар».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 30.12.2013 по делу № А32-24934/2013 договор аренды от 09.12.2004 № 0000000727 расторгнут. В основание расторжения положено неиспользование земельного участка арендатором.

Решение вступило в законную силу 24.03.2014.

Запись об аренде земельного участка в пользу общества в государственном реестре прав уполномоченным органом погашена.

Выданное ООО «Катерина-Сити-Краснодар» разрешение на строительство одноэтажного гостиничного комплекса от 29.01.2014 № RU23306000-3211-р отменено приказом департамента архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар от 30.04.2014 №112-в.

07.03.2014 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись № 23-23-01/082/2014-477 о регистрации за ООО «Катерина-Сити-Краснодар» права собственности на незавершенный строительством объект общей площадью застройки 371,2 кв. м (степень готовности 12%), расположенный на спорном земельном участке.

Из представленного в дело акта осмотра земельного участка от 05.06.2015 № 1022 следует, что на земельном участке расположен фундамент общей площадью застройки 371,2 кв. м, являющийся незавершенным строительством объектом степенью готовности 12% и принадлежащий на праве собственности ответчику.

Суд считает, что заявленное требование подлежит удовлетворению в силу следующего.

Из даты заключения договора аренды, договора передачи прав арендатора и разрешения на строительство следует, что на момент заключения договора аренды земельный участок был свободен от спорного строения.

Судом установлено, что исковое заявление по делу А32-24934/2013 было принято судом к своему производству 01.08.2013.

Право собственности на фундамент зарегистрировано обществом 07.03.2014, то есть по истечении более семи месяцев с момента инициирования администрацией спора о расторжении договора в связи с неиспользованием арендатором земельного участка и по истечении более двух месяцев с момента принятия судом первой инстанции решения о расторжении договора (30.12.2013).

В решении от 30.12.2013 по делу № А32-24934/2013 указано, что на момент его принятия застройка земельного участка арендатором не начата.

Из этого следует, что спорное имущество возведено на участке в период с 30.12.2013 по 07.03.2014.

При расторжении договора аренды арендатор в силу статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Созданный на арендаемом земельном участке объект незавершенного строительства, если договор аренды соответствующего земельного участка досрочно расторгается по требованию арендодателя, подлежит удалению с земельного участка, так как земельный участок подлежит возвращению в том виде, в каком его получил арендатор.

Поскольку установленные расторгнутым договором аренды основания для дальнейшего использования земельного участка отпали, а право требовать

предоставления данного земельного участка в аренду снова для целей завершения строительства у арендатора не имеется, к возведенным объектам применим режим аналогичный режиму самовольной постройки.

Арендатор был обязан возвратить арендодателю земельный участок свободным от объектов незавершенного строительства, однако данная обязанность им выполнена не была, что подтверждается обследованием, результаты которого отражены в акте, что и послужило основанием для заявления иска об освобождении земельного участка от объектов незавершенного строительства.

Таким образом, у арендатора возникла обязанность освободить земельный участок от объекта незавершенного строительства и восстановить поверхность земельного участка. Обязанность по возврату земельного участка обществом фактически не исполнялась.

Сохранение объекта незавершенного строительства на спорном земельном участке нарушает права муниципалитета, препятствует исполнению вступившего в законную силу решения суда.

Суд констатирует, что, не смотря на вступившие в законную силу судебные акты, общество продолжает не исполнять обязанность по возврату земельного участка.

Как было указано выше, строительство спорного объекта было осуществлено в период после принятия решения о расторжении договора и до вступления его в законную силу.

Такое процессуальное поведение общества позволяет суду сделать вывод о наличии признаков злоупотребления правом. Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. В этом случае арбитражный суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права. Злоупотребление гражданским правом заключается в совершении лицом действий, прямо не запрещенных или прямо разрешенных законом, но имеющих целью причинение вреда правам и законным интересам другого лица (третьих лиц), или в превышении пределов дозволенного гражданским правом осуществления своих правомочий путем осуществления их с незаконной целью или незаконными средствами, нарушая при этом права и законные интересы других лиц.

В пункте 5 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, следующее. Отказ на основании статьи 10 Гражданского кодекса в защите права со стороны суда допускается лишь в случаях, когда материалы дела свидетельствуют о совершении гражданином или юридическим лицом действий, которые могут быть квалифицированы как злоупотребление правом, в частности действий, имеющих своей целью причинить вред другим лицам.

Поскольку документы, подтверждающие факт освобождения ответчиком спорного земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006 от объекта незавершенного строительства степенью готовности 12% и передаче его в установленном порядке истцу, в материалах дела отсутствуют, требование истца является законным и обоснованным и подлежит удовлетворению, т.к. при расторжении договора аренды у арендатора отпадают какие-либо основания для использования арендаемого имущества и наступает обязанность вернуть его арендодателю в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (Определение ВАС РФ от 10.12.2013 № ВАС-16907/13 по делу № А40-109277/12-6-1021).

Кроме того, суд учитывает, что сохранение на земельном участке объекта незавершенного строительства в рассматриваемом случае приведет к нарушению баланса частных и публичных интересов, поскольку чинятся препятствия в реализации уполномоченным органом права на распоряжение неразграниченными землями.

Представитель ответчика пояснила, что на спорном земельном участке расположено металлическое сооружение, принадлежащее третьему лицу, осуществляющему охрану земельного участка и объекта строительства по гражданско-правовому охранному договору.

При рассмотрении требования в этой части суд исходит из следующего.

Земельный участок, находившийся в аренде у общества огорожен, что подтверждается представленными в дело фотоматериалами. Установить с достоверностью принадлежность металлического сооружения кому-либо не представляется возможным. Поскольку металлическое сооружение размещено на земельном участке по воле или с согласия ответчика, именно ответчик несет перед истцом обязанность по освобождению земельного участка от всего находящегося на нем имущества и возвращению земельного участка муниципалитету в первоначальном состоянии.

При указанных обстоятельствах заявленное требование следует удовлетворить, расходы по государственной пошлине возложить на ответчика по делу.

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

РЕШИЛ

Обязать ООО «Катерина-Сити-Краснодар», г. Краснодар (ИНН 2312110820 ОГРН 1042307155670) в течение десяти дней с момента вступления в законную силу настоящего решения освободить земельный участок с кадастровым номером 23:43:0305061:6 общей площадью 7498 кв. м по ул. Ставропольской, 49 в г. Краснодаре от незавершенного строительством объекта общей площадью застройки 371,2 кв. м степенью готовности 12%, металлического забора и металлического сооружения по указанному адресу и привести его в пригодное для использования состояние.

Взыскать с ООО «Катерина-Сити-Краснодар», г. Краснодар (ИНН 2312110820 ОГРН 1042307155670) 6 000 руб. государственной пошлины в доход федерального бюджета.

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца с момента его принятия в суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

М. М. Данько