

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

п.Крестцы

29 декабря 2015 года

Окуловский районный суд Новгородской области в составе председательствующего судьи Анисимова Д.М.
при секретаре Малиновской К.А.,

с участием:

истца А. _____ и его представителя И
представителя ответчика – Администрации Крестецкого муниципального района
Котовой Ю.А.,
третьих лиц У _____ и Н _____

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску А
к Администрации Крестецкого муниципального района о понуждении заключить договор аренды земельного участка на новый срок,

установил:

А _____ обратился в суд с иском к Администрации Крестецкого муниципального района. Просил возложить на ответчика обязанность заключить с ним на новый срок договор аренды земельного участка площадью 1500 кв.м, расположенного по адресу: Новгородская область, п.Крестцы, пер.3 В обоснование иска указал, что упомянутый земельный участок был предоставлен ему в аренду 10 ноября 2003 года распоряжением администрации п.Крестцы №209. 15 ноября 2003 года заключён договор аренды этого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения конкурса или аукциона. В 2003-2008 гг. на основании разрешения администрации Крестецкого городского поселения №24 и в соответствии с договором аренды земельного участка истцом на земельном участке был построен ряд объектов недвижимости (жилой дом с хозяйственными постройками). Предусмотренный договором срок аренды истёк в ноябре 2008 года, однако, строительство жилого дома истцом завершено не было, не завершено оно и до настоящего времени. Вследствие фактического продолжения арендных отношений договор аренды земельного участка считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок. 05 ноября 2014 года истец обратился в Администрацию Крестецкого муниципального района, являющуюся правопреемником Администрации п.Крестцы, с заявлением о приобретении права на земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, на котором фактически расположено сооружение (незавершённое строительство объект). Ответа на своё заявление истец не получил, вместе с тем, ответчиком объявлен аукцион в целях предоставления данного земельного участка всем заинтересованным лицам. Анализируя действующее законодательство, ссылаясь на п.5, 9 и 10 п.2 ст.39.6 ЗК РФ, считал себя вправе получить земельный участок в аренду без проведения торгов, а так как ответчик от заключения с ним договора аренды земельного участка уклоняется, считал свои права и законные интересы нарушенными и подлежащими судебной защите путём понуждения ответчика к заключению договора.

Определением суда к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Х

У

и П

, на чьи права или обязанности по отношению к одной из сторон может повлиять решение суда по настоящему делу.

В судебном заседании истец А и его представитель И иск поддержали в полном объёме по мотивам и основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика – Администрации Крестецкого муниципального района Котова Ю.А. иск не признала, считая его не обоснованным, поскольку договор аренды земельного участка с А, подлежащий государственной регистрации, зарегистрирован не был, при этом договор аренды не содержит указания на кадастровый номер земельного участка, что не позволяет идентифицировать данный земельный участок как индивидуально-определённую вещь, то есть договор аренды с истцом является незаключённым, в связи с чем оснований для заключения с ним договора на новый срок без проведения торгов не имеется. Кроме того, представленные истцом документы о внесении арендной платы относятся к договору аренды другого земельного участка, также предоставленного истцу.

Третьи лица У и Н также считали иск А не подлежащим удовлетворению; подтвердили свои намерения также получить спорный земельный участок в аренду.

Третье лицо Х в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещён надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ, суд счёл возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившегося третьего лица.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, допросив свидетеля, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с п.4 ст.445 ГК РФ, сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, если другая сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения.

05 ноября 2014 года А обратился в Администрацию Крестецкого муниципального района с заявлением о предоставлении в долгосрочную аренду находящегося в муниципальной собственности земельного участка из земель населённых пунктов с кадастровым номером 53:06:0010410: общей площадью 1510 кв.м, расположенного по адресу: Новгородская область, Крестецкий район, п.Крестцы, пер.3.

С аналогичными заявлениями в Администрацию Крестецкого муниципального района обратились Х, У и Н.

Как видно из кадастрового паспорта на объект незавершённого строительства и не оспаривается лицами, участвующими в деле, в пределах данного земельного участка находится объект незавершённого строительства, имеющий кадастровый номер 53:06:0010410: При этом кадастровый номер внесён в государственный кадастр недвижимости 08 декабря 2014 года.

В соответствии с п.1 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи.

Предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ обстоятельств, являющихся основанием для заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов, не установлено; в том числе, не установлено и оснований, указанных в п.5, 9 и 10 п.2 ст.39.6 ЗК РФ, на которые ссылался истец.

Х

С

зем
тор
крна
ект
гов
назан
в г
гов
зая.
либ
про
Пре
сто:
пре
дуппра
пан
ни
сти
шол
учас
догсдогс
сти,
вень
срок

В соответствии с п.2 ст.39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

- земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено подпунктами 6 и 8 настоящего пункта (п/п.5);
- земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных статьей 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления (п/п.9);
- земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи (п/п.10).

Согласно п.5 ст.39.6 ЗК РФ, предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в 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 путём 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 силу п.6 ст.39.6 ЗК РФ, если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

В соответствии со ст.621 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить

такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора (пункт 1). Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновлённым на тех же условиях на неопределённый срок (пункт 2).

15 ноября 2003 года А и главой Администрации п.Крестцы подписан договор №144с аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и расположенного по адресу: Новгородская область, п.Крестцы, пер.3, которым срок аренды земельного участка предусмотрен с 14 ноября 2003 года по 14 ноября 2006 года, то есть более 1 года.

В силу п.2 ст.609 ГК РФ, п.2 ст.26 ЗК РФ, данный договор аренды земельного участка подлежал государственной регистрации.

Как подтверждается уведомлением от 28.10.2015 №53/006/002/2015-363 об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о правах на данный земельный участок и не оспаривается сторонами, указанный выше договор аренды земельного участка зарегистрирован не был.

В соответствии с п.3 ст.433 ГК РФ в редакции, действовавшей на 14 ноября 2003 года, договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Так как иное законом применительно к данному делу не предусмотрено, не зарегистрированный в установленном порядке договор между сторонами от 15 ноября 2003 года является незаключённым.

Отсутствие в прошлом заключённого договора аренды земельного участка лишает истца права на преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок на основании п.1 ст.621 ГК РФ и п.п.5 п.2 ст.39.6 ЗК РФ, а также права считать данный договор аренды возобновлённым на неопределённый срок по истечении предусмотренного договором срока аренды на основании п.2 ст.621 ГК РФ.

Согласно п.1 ст.130 ГК РФ, объекты незавершённого строительства относятся к недвижимым вещам.

В силу ст.219 ГК РФ, право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с п.1 ст.2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права на объекты недвижимости.

Как подтверждается уведомлением от 28.10.2015 №53/006/002/2015-362 об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений и не оспаривается истцом, прав на объект незавершённого строительства – недостроенный жилой дом, находящийся по адресу: Новгородская область, Крестецкий район, п.Крестцы, пер.3, в установленном порядке не зарегистрировано, в связи с чем судом не установлено, что А является собственником находящегося на спорном земельном участке объекта незавершённого строительства.

То обстоятельство, что А, как подтвердила свидетель Зорина Е.А., обращался за государственной регистрацией права собственности на объект незавершённого строительства, значения для дела не имеет, поскольку в любом случае такое право за истцом зарегистрировано не было.

На торгах данный объект незавершённого строительства А также не приобретал.

В связи с отсутствием соответствующих доказательств законченных строительством зданий и сооружений в пределах спорного земельного участка не установлено.

Поскольку не установлено, что А является собственником объекта незавершённого строительства, здания или сооружения, находящегося на спорном земельном участке, предусмотренных п/п.9, п/п.10 п.2 и п.5 ст.39.6 ЗК РФ оснований для заключения с истцом договора аренды земельного участка без проведения торгов не имеется.

Так как на заключение договора аренды спорного земельного участка, кроме истца, претендуют также и третьи лица, на основании п.6 ст.39.6 ЗК РФ с истцом без проведения торгов договор аренды заключён быть не может.

При таких обстоятельствах, иск А является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

В соответствии с ч.1 ст.98 ГПК РФ, судебные издержки истца, против которого состоялось решение суда, возмещению ему не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

решил:

В удовлетворении иска А. отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Судебную коллегию по гражданским делам Новгородского областного суда через Окуловский районный суд Новгородской области в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

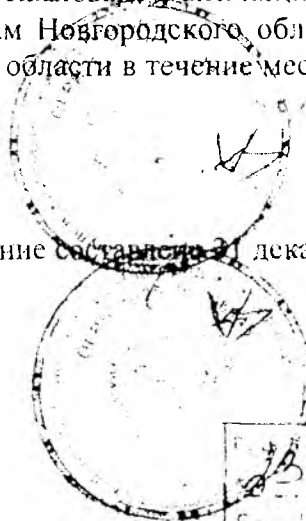
Судья

Д.М. Анисимов

Мотивированное решение составлено 31 декабря 2015 года

Судья

Д.М. Анисимов



23 марта 16



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись: [Signature]
Спе. 23.15.16

44
45
46