



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

«01» марта 2012г.

Дело № А76-20957/2011

Резолютивная часть решения объявлена 22 февраля 2012 года

Решение в полном объеме изготовлено 01 марта 2012 года

Судья Арбитражного суда Челябинской области Мрез И.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Галкиным А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Ладис», г.Челябинск

к Администрации Чебаркульского городского округа

о признании незаконными действий

третье лицо, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета
спора: Управление муниципальной собственности Чебаркульского городского
округа

при участии в судебном заседании представителей:

от заявителя: Рыгованного Э.С. – паспорт, доверенность от 13.02.2012 №8;

от ответчика: Родикова Д.С. – паспорт, доверенность от 16.01.2012;

от третьего лица: Родикова Д.С. – паспорт, доверенность от 16.01.2012;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Ладис», г.Челябинск (далее – ООО «Ладис», заявитель) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением (с учетом уточнений) к Чебаркульского городского округа (далее – Администрация) о признании незаконными действий об отказе продлить срок действия договора аренды от 23.04.2009 №2098 на земельный участок из земель категории «земли населенных пунктов» Чебаркульского городского округа, без обременений (ограничений) с кадастровым номером 74:38:0118014:0014, расположенный по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2, площадью 3010 кв.м. под строительство торгового комплекса и разрешения на

строительство №RU 74314000-028 от 07.08.2009 торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2 (строительный адрес) и возложении обязанности устранить нарушение прав и законных интересов заявителя путем продления срока действия на 1 (один) год договора аренды от 23.04.2009 №2098 на земельный участок из земель категории «земли населенных пунктов» Чебаркульского городского округа, без обременений (ограничений) с кадастровым номером 74:38:0118014:0014, расположенный по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2, площадью 3010 кв.м. под строительство торгового комплекса и разрешения на строительство №RU 74314000-028 от 07.08.2009 торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2 (строительный адрес).

Определением суда от 15.12.2011 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено: Управление муниципальной собственности Чебаркульского городского округа.

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал по основаниям, изложенным в заявлении, уточнениях, в обоснование приводит следующие доводы. Заявителю было отказано в продлении срока действия договора аренды земельного участка и разрешения на строительство торгового комплекса. Однако, названные действия, по мнению заявителя, не соответствуют требованиям действующего законодательства. Поскольку арендатор по истечении срока действия договора продолжал пользоваться имуществом, то договор в силу п.2 ст.610 ГК РФ возобновлен на неопределенный срок. При таких обстоятельствах отказ в продлении срока действия договора не может быть законным. Кроме того, в силу ч.3 ст.22, ч.1 ст.36 Земельного кодекса РФ, заявитель имеет исключительное право на приобретение права аренды земельного участка, поскольку на нем имеется объект незавершенного строительства, принадлежащий заявителю на праве собственности. Кроме того, основание для отказа в продлении срока действия разрешения на строительство по причине пропуска срока подачи соответствующего заявления о продлении, не является безусловным. Отказ не соответствует закону и нарушает

права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Представитель Администрации Чебаркульского городского округа и третьего лица – Управления муниципальной собственности представил письменный отзыв (л.д. 42-59), в ходе судебного разбирательства, со ссылкой на ст.10, ст.130, ст.209, п.1, 4 ст.421, п.1 ст.610, п.1 ст. 621 Гражданского кодекса РФ, пояснил, что требования заявителя удовлетворению не подлежат по следующим основаниям. Договор аренды, заключенный сроком на два года, не содержит условий о наличии прав на продление договора аренды по инициативе одной из сторон договора. Более того, в соответствии с п.4.3.2 договора аренды, арендатор имеет право по истечении срока действия договора, только при надлежащем исполнении принятых на себя обязательств, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия договора. Указанное условие не предоставляет право на продление договора аренды по инициативе одной из сторон, право арендатора не свидетельствует о том, что арендодатель приобретает обязанность предоставить земельный участок на новый срок, а договор аренды будет автоматически пролонгирован. Предоставление земельных участков является правом, а не обязанностью органа местного самоуправления. ООО «Ладис», в нарушение п.6.3., 4.3.2, 4.4.5 договора аренды, несвоевременно направило заявление о продлении срока действия договора. Кроме того, несвоевременность обращения за продлением срока разрешения на строительство также послужило и одним из оснований для отказа его продления. Кроме того, на момент обращения с заявлением о продлении срока разрешения на строительство истек и срок действия договора аренды. Оспариваемые отказы не нарушают прав заявителя.

Дело рассматривается в порядке ст. ст. 156, 200 АПК РФ.

Заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав представленные в материалы дела письменные доказательства, арбитражный суд установил следующие фактические обстоятельства.

27.12.2002 Инспекцией МНС России по Советскому району г. Челябинска в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании ООО «ЛАДИС» за основным государственным регистрационным номером 1027402923602, что подтверждается свидетельством серии 74 № 002065433 (л.д.28).

23.04.2009 Главой муниципального образования «Чебаркульский городской округ» издано постановление №346 «О предоставлении земельного участка из земель МО Чебаркульский городской округ» ООО «Ладис» под строительство торгового комплекса» (л.д. 8, 140).

23.04.2009 между Управлением муниципальной собственности Чебаркульского городского округа (арендодатель) и ООО «Ладис» (арендатором) был заключен договор аренды земельного участка общей площадью 3010 кв.м кадастровый номер 74:38:0118014:0014, категория земель – земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2, под строительство торгового комплекса, сроком с 23.04.2009 по 21.04.2011 (л.д. 9-16, 141-147). 08.07.2009 Управлением Росреестра по Челябинской области произведена государственная регистрация договора аренды, что подтверждается соответствующим штампом (л.д.16).

07.08.2009 Администрацией муниципального образования «Чебаркульский городской округ» ООО «Ладис» выдано разрешение на строительство №RU 74314000-028 торгового комплекса, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2, сроком действия до 31.09.2010 (л.д. 17, 148).

10.05.2011 ООО «Ладис» выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности №74 АГ 291023 на объект незавершенного строительства – торгового комплекса, степень готовности – 20%, по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2 (л.д. 20).

13.04.2011, 13.07.2011 ООО «Ладис» обратилось к Главе муниципального образования «Чебаркульский городской округ» с заявлением о продлении срока действия договора аренды от 23.04.2009 №2098 на новый срок для завершения строительства торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2 (л.д. 21, 136).

09.08.2011 Главой Чебаркульского городского округа ООО «Ладис» было направлено письмо №2224 (л.д. 22, 137), в котором было сообщено, что заявление Общества о продлении срока действия договора аренды от 23.04.2009 №2098 для завершения строительства торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2 было рассмотрено и в продлении арендных отношений отказано.

13.04.2011, 13.07.2011 ООО «Ладис» обратилось к Главе муниципального образования «Чебаркульский городской округ» с заявлением о продлении разрешения на строительство №RU 74314000-028 для завершения строительства торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2 (л.д. 23, 138).

16.08.2011 Главой Чебаркульского городского округа ООО «Ладис» было направлено письмо №2301 (л.д. 24, 139), в котором было сообщено, что продлить разрешение на строительство не представляется возможным по причине истечения срока действия договора аренды земельного участка, а также учитывая, что заявителем пропущен срок обращения с заявлением о продлении разрешения, а разрешение подлежит продлению, если строительство объекта не начаты до истечения срока подачи заявления.

Полагая, что указанные письма содержат решение об отказе в продлении срока действия договора аренды и срока разрешения на строительство, которые не соответствуют закону и нарушают права и законные интересы общества, последнее обратилось в Арбитражный суд с требованием о признании их незаконными.

В ходе рассмотрения дела судом также установлено.

17.01.2012 Управлением Росреестра по Челябинской области выдано уведомление №38/005/2012-3, в соответствии с которым в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) на земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2, отсутствуют (л.д. 135).

В соответствии с ч. 2 ст. 22 ЗК РФ земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 данного Кодекса, могут быть предоставлены их

собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом.

Согласно ч. 3 ст. 22 ЗК РФ (в редакции, действовавшей в период оспариваемого отказа) по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет 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.

В силу п. 1 ст. 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 названным Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 4 ст. 421 названного Кодекса).

В соответствии с п. 1 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Как усматривается из п. 2.1 договора аренды от 23.04.2009 №2096, срок его действия определен с 23.04.2009 по 21.04.2011.

Согласно п. 4.3.2 договора аренды арендатор имеет право по истечении срока действия договора, только при надлежащем исполнении принятых на себя обязательств по настоящему договору, в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных сторонами условиях по письменному заявлению, направленному арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия договора.

Однако, данное условие договора не предоставляет право на продление срока действия договора аренды по инициативе одной из сторон, то есть право арендатора на продление договора не свидетельствует о том, что арендодатель приобретает обязанность предоставить земельный участок на новый срок, а договор аренды будет автоматически пролонгирован.

Пункт п. 4.3.2 договора аренды о праве арендатора на продление договора соответствует п. 1 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, которым

предусмотрено, что 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, если иное не предусмотрено законом или договором аренды. 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. Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Как следует из материалов арбитражного дела, арендатор (ООО «Ладис») обратился к арендодателю с письмом о продлении договора с нарушением срока, установленного п.4.3.2 договора, за пределами срока действия договора (на момент обращения срок действия договора, предусмотренный п.2.1. договора, истек). Указанный факт не оспаривается и самим заявителем. Администрация в ответ на заявление ООО «Ладис» отказала в продлении срока действия договора аренды.

С учетом того, что доказательств, подтверждающих заключение договора аренды спорного земельного участка с третьим лицом, в материалах дела не имеется, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для продления срока действия договора.

Кроме того, суд считает необходимым отметить следующее.

В силу ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в указанной статье, а также иными способами, предусмотренными законом.

Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты.

При этом при формулировании требования основания иска должны соответствовать его предмету.

Пунктом 2 ст. 621 ГК РФ предусмотрен способ защиты права арендатора на преимущественное заключение договора. Данный пункт устанавливает, что если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.

Заявитель воспользовался иным способом защиты, не предусмотренным гражданским законодательством.

При этом заявитель обратился в суд с требованиями, сформулированными как требования, предъявляемые в порядке гл. 24 АПК РФ, в то время как в настоящем случае имеет место гражданско-правовой спор.

Относительно требования заявителя о признании незаконными действий Администрации по отказу продлить срок разрешения на строительство №RU 74314000-028 от 07.08.2009 торгового комплекса по адресу: Челябинская область, г.Чебаркуль, ул. Советская, 2 (строительный адрес) судом установлено следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Таким образом, строительство должно вестись в строгом соответствии с разрешением на строительство.

Согласно части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика,

поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Как следует из материалов арбитражного дела, 07.08.2009 Администрацией муниципального образования «Чебаркульский городской округ» ООО «Ладис» выдано разрешение на строительство №RU 74314000-028 торгового комплекса, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2, сроком действия до 31.09.2010 (л.д. 17, 148).

Общество, в установленный законом срок не обратилось в уполномоченный орган с заявлением о продлении срока действия разрешения на строительство, а сделало это только 13.04.2011, 13.07.2011 (л.д. 23, 138).

Как следует из материалов арбитражного дела, 10.05.2011 ООО «Ладис» выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности №74 АГ 291023 на объект незавершенного строительства – торгового комплекса, степень готовности – 20%, по адресу: Челябинская область, г. Чебаркуль, ул. Советская, 2 (л.д. 20). Кроме того, к заявлению о продлении срока разрешения на строительство Общество прикладывало кадастровый паспорт объекта незавершенного строительства (л.д. 23, 18-19) – степень готовности объекта – 20% по состоянию на 30.09.2010. Указанное подтверждает факт начала строительства объекта.

Однако, по мнению суда подлежит учету при рассмотрении настоящего спора следующее.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

Как уже отмечалось выше, из содержания изложенной нормы части 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации также следует, что заявление о продлении срока действия разрешения на строительство должно быть подано не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

Таким образом, законодательством установлен срочный характер разрешения на строительство.

По мнению суда, законодательно установленная срочность действия разрешения на строительство объясняется, в том числе необходимостью административного контроля за ведением застройщиком строительства.

В рассматриваемом случае материалами дела подтверждается тот факт, что заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подано по истечении срока действия данного разрешения (указанное не оспаривается и самим заявителем). При этом срок действия разрешения на строительство истек 31.09.2010, а с заявлением о продлении срока действия разрешения на строительство заявитель обратился только через полгода в 2011 году.

Доказательства того, что имели место объективные причины, препятствующие Обществу обратиться с заявлением о продлении срока действия разрешения на строительство в предусмотренный законом срок, в материалы дела заявителем не представлены.

Таким образом, в настоящем случае правоотношения между ООО «Ладис» и администрацией, касающиеся выданного ранее разрешения на строительство, были прекращены с момента окончания срока действия этого разрешения, соответственно, данные отношения не могут быть продлены спустя такой длительный срок после их прекращения.

Кроме того, как следует из содержания заявления о продлении срока действия разрешения на строительство, оно не содержит обоснования срока, на который разрешение могло быть продлено. При рассмотрении заявления о продлении действия разрешения на строительство соответствующий компетентный орган должен одновременно решить вопрос и о сроке продления такого разрешения. При этом документальное обоснование такого срока должен представить заявитель. К своему заявлению о продлении срока разрешения на строительство заявитель не приложил документы, обосновывающие срок, на который необходимо продлить разрешение на строительство.

Так, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что Обществом выполнялся проект организации работ, предоставленный заявителем с проектной

документацией при получении разрешения на строительство, и что на момент подачи заявления о продлении срока разрешения на строительство данный проект не утратил своей актуальности.

С учетом изложенного суд полагает, что основания для продления разрешения на строительство у администрации отсутствовали.

При этом, суд исходит и из того, что ООО «Ладис» не лишено возможности обратиться в администрацию с заявлением о получении разрешения на строительство (реконструкцию) объектов в порядке, предусмотренном статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что заявителем не доказан факт нарушения его прав и законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Исходя из ст.ст. 4, 198, 200, 201 АПК РФ, п. 6 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 от 1 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», суд приходит к выводу об отсутствии совокупности условий для признания оспариваемых действий незаконными, в связи с чем, требования заявителя не подлежат удовлетворению.

По смыслу ст.ст. 198-201 АПК РФ, арбитражный суд вынужден отказать и в удовлетворении требований, заявленных в рамках восстановления нарушенных прав.

Расходы по уплате госпошлине в сумме 4000 руб. (квитанция от 08.11.2011), в силу ст. 110 АПК РФ относятся на заявителя.

Именем РФ, руководствуясь ст. 110, 167-170,176, 201 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении требований Общества с ограниченной ответственностью «Ладис», г.Челябинск, отказать полностью.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в

Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Уральского округа в течение двух месяцев со дня его вступления в законную силу путем подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Судья

И.В.Мрез

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru или Федерального арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.