



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Красная, д. 6
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
05.04.2013

Дело № А32-32187/2012

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 21.03.2013

Мотивированное решение изготовлено 05.04.2013

Арбитражный суд Краснодарского края в составе председательствующего судьи Данько М.М. рассмотрел в судебном заседании дело по иск

Закрытого акционерного общества «Кубаньстройпроект», г. Краснодар,

к Администрации муниципального образования города Краснодара, г. Краснодар,

к Департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, у. Краснодар,

о признании решения незаконным и о расторжении договора аренды земельного участка,

Общество обратилось в суд с иском и просит:

- признать решение Департамента муниципальной собственности и городских земель МО г. Краснодар, выразившееся в отказе в предоставлении муниципальной услуги - подготовке соглашения о расторжении Договора аренды, оформленное письмом № 46988.26 от 03.10.2012г., незаконным.

- расторгнуть договор аренды земельного участка от 19.11.2007г. № 4300015051, заключенный между Администрацией муниципального образования город Краснодар и ЗАО «Кубаньстройпроект».

Требования мотивированы тем, что цель, для которой договор заключался, достигнута, истец интерес к продолжению арендных отношений с муниципалитетом утратил.

Администрация и департамент против удовлетворения заявленных требований возражают.

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

На основании Постановления Главы администрации муниципального образования город Краснодар от 28.09.2007 г. № 1422 между администрацией муниципального образования город Краснодар и Закрытым акционерным обществом «Кубаньстройпроект» подписан договор аренды от 19.11.2007г. № 4300015051 земельного участка.

Договор зарегистрирован Управлением Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю 11.12.2007г.

По условиям Договора Администрация (Арендодатель) передала в аренду ЗАО «Кубаньстройпроект» (Арендатор) на срок до 28.09.2010г. земельный участок общей площадью 680 кв. м, расположенный в Западном внутригородском округе города Краснодара по улице Гимназической, 55/1 / улице Рашпилевской, 55/1, кадастровый номер 23:43:02 08 005:0002 для строительства многоэтажного паркинга со встроенными помещениями общественного назначения.

26 июля 2010 дополнительным соглашением срок действия договора продлен по 28.09.2017.

Земельному участку с объектом недвижимости присвоен административный адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, ул. Гимназическая, 55/1 (справка от 21.09.2010г. № 23/3-10775).

ЗАО «Кубаньстройпроект» строительство окончено, разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 30.01.2012 № RU 23306000-1784-в введено в эксплуатацию 13 этажное административное здание с подвалом и техническим чердаком литеры «А», «под/А», «над/А», расположенное по адресу: Краснодарский край, ул. Гимназическая, 55/1, всем участникам долевого строительства переданы по актам приема-передачи помещения в здании.

В связи с невозможностью использования земельного участка по целевому назначению и разрешенным видом использования ЗАО «Кубаньстройпроект» обратилось через Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг в департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар с заявлением о подготовке соглашения о расторжении договора аренды земельного участка.

12 июля 2012г. многофункциональным центром заявителю выдана расписка в получении документов № 12072012-854667-01.

16 июля 2012г. Департамент письмом от 16.07.2012г. № 33910.26 отказал в предоставлении муниципальной услуги.

В качестве причины, послужившей основанием для отказа, департамент указал, что согласно выписке из ЕГРП от 29.06.2012г. № 01/432/2012-999 на земельный участок зарегистрировано обременение - ипотека силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

27 сентября 2012 общество повторно через многофункциональный центр подано заявление в департамент о предоставлении муниципальной услуги - заключении соглашения о расторжении Договора аренды (расписка в получении документов от 27.09.2012г. № 27092012-941148-01).

К заявлению о предоставлении муниципальной услуги ЗАО «Кубаньстройпроект» приложена выписка из ЕГРП от 25.09.2012г. № 23-0-1-107/4020/2012-3609.

Согласно выписке из ЕГРП в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запись об ограничении (обременении) права - ипотеке в силу закона на земельный участок в пользу участников долевого строительства.

Письмом от 03.10. 2012г. № 46988.26 департамент отказал в предоставлении муниципальной услуги.

В качестве причины, послужившей основанием для отказа, департамент указал, что «согласно выписке из ЕГРП от 25.09.2012г. № 23-0-1-107/4020/2012-3609 на земельный участок зарегистрировано обременение - ипотека силу закона в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве.

Суд считает, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Постановлением администрации муниципального образования город Краснодар от 11.07.2012 N 5791 "Об утверждении административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Прекращение правоотношений с правообладателями земельных участков" регламентирован порядок прекращения (расторжения) договоров аренды земельных участков.

Предметом регулирования настоящего административного регламента предоставления администрацией муниципального образования город Краснодар муниципальной услуги "Прекращение правоотношений с правообладателями земельных участков" (далее - Административный регламент) является определение стандарта предоставления муниципальной услуги по заключению соглашения о расторжении договора аренды земельного участка или договора безвозмездного срочного пользования земельным участком (далее - муниципальная услуга).

Регламентом установлено, что лицо, имеющее намерение расторгнуть договор аренды земельного участка обращается в многофункциональный центр с заявлением установленной формы.

Муниципальная услуга – расторжение договора аренды земельного участка осуществляется уполномоченным органом в срок не более 14 календарных дней со дня принятия заявления и прилагаемых к нему документов (пункт 11.2 регламента).

Из изложенного следует, что общество должно было инициировать расторжение договора путем направления заявления, а уполномоченный орган принять

соответствующее решение, изготовить проект соглашения о расторжении договора и либо направить его по адресу заявителя, либо сообщить о готовности соглашения к подписанию заявителем.

То есть процедура расторжения договора аренды земельного участка нормативно урегулирована и должна быть применена заинтересованным в расторжении договора лицом.

Приняв указанный регламент, администрация перевела гражданско-правовые отношения по расторжению сделки в плоскость отношений власти и подчинения.

Поскольку отказ в расторжении договора явился следствием соблюдения именно публичной процедуры, он может быть обжалован в порядке главы 24 АПК РФ.

Поэтому суд рассматривает требование общества о признании незаконным отказа в расторжении договора в порядке, установленном главой 24 АПК РФ.

Судом установлено, что единственным основанием для отказа в изготовлении соглашения о расторжении договора явилось наличие обременения земельного участка залогом.

К обращению от 27.09.2012 общество приложило информацию уполномоченного органа об отсутствии такого обременения.

Пунктом 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее 214-ФЗ) предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с п. 1 ст. 12 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами и договором.

Пунктом 4 ст. 620 Гражданского кодекса РФ определено, что по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

Поскольку объект сдан в эксплуатацию, результат работ принят заказчиками, арендатор не имеет возможности использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием: для строительства многоэтажного паркинга со встроенными помещениями общественного назначения.

Арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными (пункт 2 статьи 201 АПК РФ).

Поскольку отказ администрации в представлении услуги противоречит закону и нарушает права заявителя по делу требование о его признании незаконным следует удовлетворить.

Суд считает, что признанием незаконным отказа права общества восстанавливаются, поскольку до расторжения договора он вынужден производить внесение арендной платы.

Решение по настоящему делу в таком виде сможет быть положено обществом в основание другого иска, в том числе о взыскании убытков.

Истец просит расторгнуть договор аренды земельного участка.

Утвержденная форма заявления об оформлении соглашения о расторжении договора аренды земельного участка содержит предложение о расторжении договора.

То есть истцом соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

Поскольку основания для сохранения договорных отношений отсутствуют, требование истца о расторжении договора следует удовлетворить.

Расходы по государственной пошлине следует отнести на ответчиков по делу.

Руководствуясь статьями 167, 170, 200, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать решение Департамента муниципальной собственности и городских земель муниципального образования г. Краснодар, выразившееся в отказе в предоставлении муниципальной услуги - подготовке соглашения о расторжении Договора аренды, оформленное письмом № 46988.26 от 03.10.2012г., незаконным.

Расторгнуть договор аренды земельного участка от 19.11.2007г. № 4300015051, заключенный между Администрацией муниципального образования город Краснодар и ЗАО «Кубаньстройпроект».

Взыскать с Департамента муниципальной собственности и городских земель муниципального образования город Краснодар в пользу ЗАО «Кубаньстройпроект», г.Краснодар 2000 руб. в возмещение расходов по государственной пошлине.

Взыскать с Администрации муниципального образования город Краснодар, г.Краснодар в пользу ЗАО «Кубаньстройпроект» 4 000 руб. в возмещение расходов по государственной пошлине.

Не вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в месячный срок с даты изготовления мотивированного решения в суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

М.М.Данько