

СУДЕБНЫЙ АКТ  
ВСТУПИЛ В ЗАКОННУЮ СИЛУ  
Ф.И.О. судьи Уваров А.О.  
Подпись А.О. Уваров  
«12» декабря 2008 г.

КОПИЯ

Приложение № 12



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

Резолютивная часть решения объявлена «04» декабря 2008 г.

Решение изготовлено в полном объеме «11» декабря 2008 г.

11 декабря 2008 г.

Дело № А 41-10106/08

Арбитражный суд Московской области в составе:  
при ведении протокола судебного заседания

судьи Уварова А.О.  
Уваровым А.О.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску

ОАО «Строительство, термоизоляция, отделка,  
реконструкция»

(наименование истца)

КУИ г.Лыткарино, Администрации городского округа Лыткарино Московской области

(наименование ответчика)

3-е лицо: Министерство имущественных отношений Московской области, Министерство строительного комплекса Московской области

о Обязании заключить договор аренды земельного участка

При участии в заседании - представителей сторон согласно протоколу  
Установил:

ОАО «Строительство, термоизоляция, отделка, реконструкция» обратилось в арбитражный суд с иском к Администрации городского округа Лыткарино Московской области и Комитету по управлению имуществом г. Лыткарино Московской области об обязанности ответчиков заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:53:02 01 05:0115 общей площадью 1, 41 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Набережная для строительства 3-ей очереди жилого комплекса.

В основание исковых требований истец ссылается на то, что между истцом и Администрацией городского округа Лыткарино Московской области 29.10.2002 г. заключен инвестиционный контракт № 36-/, предметом которого является реализация инвестиционного проекта строительства жилого комплекса, состоящего из трех 17-этажных жилых домов, двух 14-и этажных жилых домов, гаража манежного типа и встроенных магазинов, на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г. Лыткарино, по ул. Набережной.

Условия инвестиционного контракта предусматривали реализацию инвестиционного проекта поэтапно в три очереди.

После выполнения условий инвестиционного контракта истец обратился к ответчикам с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

Решением Совета депутатов г. Лыткарино № 319/33 от 21.02.2007 г. принято решение передать земельный участок с кадастровым номером 50:53:02 01 05:0115 общей площадью 1, 41 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Набережная истцу для строительства 3-ей очереди жилого комплекса.

Распоряжением главы г. Лыткарино № 181-р от 23.03.2007 г. КУМИ г. Лыткарино поручено заключить с истцом договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:53:02 01 05:0115 общей площадью 1, 41 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Набережная.

На основании указанных распоряжений истец обратился в КУМИ г. Лыткарино с просьбой заключить договор аренды.

Сообщением № 741 от 27.02.2008 г. Администрация г. Лыткарино отказала истцу в заключении договора со ссылкой на необходимость проведения аукциона.

В порядке п. 1 ст. 49 АПК РФ истец уточнил предмет иска, просит обязать заключить договор аренды со стороны арендодателя КУИ г. Лыткарино.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Администрация г. Лыткарино, КУИ г. Лыткарино, извещенные о месте и времени судебного заседания, направили ходатайства о рассмотрении спора в отсутствие их представителей.

В отзыве КУИ г. Лыткарино просит в удовлетворении исковых требований отказать, ссылаясь на то, что истцом не исполнено дополнительное соглашение № 1 от 21.12.2007 г. к инвестиционному контракту № 36-д от 28.10.2002 г. по которому истец обязался за свой счет произвести подвод коммунальной инфраструктуры к возводимым зданиям, прокладку сетей, сносу старой и постройку новой линии электропередачи, строительство сетей телефонизации, котельной ГРТПР.

Кроме того, КУИ полагает, что поскольку истец не оспаривает действий Администрации по отказу в заключении договора аренды, в иске должно быть отказано и по этим основаниям.

Кроме того, КУИ г. Лыткарино полагает, что арбитражный суд не наделен правом обязывать органы местного самоуправления заключать договоры аренды земельных участков, в силу чего указанный спор не подведомственен арбитражному суду, а производство по делу должно быть прекращено.

Министерство строительного комплекса Московской области не обеспечило явку в суд своих представителей, согласно почтовому уведомлению получило 05.11.2008 г. определение суда о месте и времени судебного заседания.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области оставляет решение на усмотрение суда.

Исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим обстоятельствам.

Между истцом, Министерством строительного комплекса Московской области и Администрацией городского округа Лыткарино Московской области 29.10.2002 г. заключен инвестиционный контракт № 36-д, предметом которого является реализация инвестиционного проекта строительства жилого комплекса, состоящего из трех 17-этажных жилых домов, двух 14-этажных жилых домов, гаража манежного типа и встроенных магазинов, на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г. Лыткарино, по ул. Набережной.

Согласно ст. 1 инвестиционного контракта инвестор за свой счет и за счет заемных, привлеченных средств обязался произвести затраты на предпроектные и проектные работы, затраты на отчисление согласно постановлению Правительства Московской области № 271/23 ОТ 28.08.2001 г., затраты на проведение работ по согласованию строительства, проведение коммуникаций, строительству объектов и т.п.

Пунктом 3.6. инвестиционного контракта согласовано, что права аренды на земельный участок оформляются на период проектирования и строительства в краткосрочную аренду в границах, утвержденных проектом.

23.05.2002 г. комиссией Муниципального образования г. Лыткарино на основании заявления истца был произведен выбор земельного участка общей площадью 2, 06 га.

Распоряжением Главы г. Лыткарино № 383-р от 11.06.2002 г. согласовано место размещения жилого комплекса с гаражом-стоянкой по ул. Набережной в г. Лыткарино.

Распоряжением главы г. Лыткарино № 98-р от 21.02.2003 г. согласована градосторительная проработка на размещение многоэтажного жилого дома, было дано разрешение на проектирование жилого дома (корпус 2) и передан в аренду земельный участок площадью 7 731 кв.м. На основании указанного распоряжения заключен договор аренды № 135/дз от 14.10.2003 г.

Распоряжением Главы города Лыткарино Московской области № 475-р от 06.08.2004 г. Истцу была предоставлена в аренду часть земельного участка - площадью 8 585 кв. метров для строительства жилого дома (корпус 2), между истцом и КУИ заключен договор аренды земельного участка №100дз от 18.11.2004 г.

Распоряжением Главы города Лыткарино Московской области № 734-р от 30.11.2004 г. истцу была предоставлена часть земельного участка общей площадью 4799 кв.метров для строительства жилого дома ( корпус 1), между истцом и КУИ заключен договор аренды земельного участка № 101 дз от 07.12.2004 г.

Распоряжением Главы города Лыткарино Московской области № 070-р от 05.02.2007

г. был утвержден проект границ земельного участка для размещения 3-ей очереди строительства жилого комплекса (корп.3,4,5).

21.02.2007 года Решением Совета Депутатов Города Лыткарино Московской области №319/33 было принято решение передать часть земельного участка с кадастровым номером № 50: 53:02 01 05:0115, общей площадью 1,41га истцу в краткосрочную аренду для строительства третьей очереди жилого комплекса.

Распоряжением Главы города Лыткарино Московской области № 181-р от 23.03.2007 года КУМИ города Лыткарино Московской области было поручено заключить с истцом договор аренды с кадастровым номером № 50: 53:02 01 05:0115, общей площадью 1, 41 га.

На оснований указанных Распоряжений Истец обратился в КУМИ города Лыткарино с заявлением от 27.09.2007 г. о заключении договора аренды участка с кадастровым номером № 50: 53:02 01 05:0115.

Ответчик уклонился от заключения договора, сославшись на необходимость проведения аукциона.

Согласно п. 15 ст. 3 ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» до 30 декабря 2007 года земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется лицу в аренду для жилищного строительства, комплексного освоения в целях жилищного строительства на основании заявления без проведения торгов, если предоставление земельного участка такому лицу предусмотрено соглашением, заключенным таким лицом с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при одновременном соблюдении следующих условий: соглашение заключено с таким лицом до 30 декабря 2004 года; соглашением предусмотрены осуществление таким лицом передачи жилых помещений, снос объектов капитального строительства либо строительство объектов коммунальной или социальной инфраструктуры и на момент заключения договора аренды земельного участка в соответствии с настоящим пунктом указанные обязательства выполнены полностью.

Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства, может быть заключен на срок не более чем пять лет.

Ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный лицу в соответствии с настоящим пунктом для жилищного строительства или лицу, к которому перешли права и обязанности по договору аренды такого земельного участка, устанавливается:

в размере не менее двух с половиной процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении двух лет с даты заключения договора аренды земельного участка;

в размере не менее пяти процентов от кадастровой стоимости земельного участка в случае, если объекты недвижимости на предоставленном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты заключения договора аренды земельного участка.

Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, может быть заключен на срок не более девяти месяцев. Договор аренды земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, не может быть продлен.

Арендатор земельного участка, предоставленного в соответствии с настоящим пунктом для комплексного освоения в целях жилищного строительства, до истечения срока, указанного в абзаце одиннадцатом настоящего пункта, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования в границах ранее предоставленного земельного участка, имеет преимущественное право заключить договоры аренды указанных земельных участков. К таким договорам применяются требования, предусмотренные абзацами шестым - десятым настоящего пункта.

Инвестиционный контракт заключен истцом с администрацией и министерством строительства 29.10.2002 г., т.е. до 30.12.2004 г.

Указанным инвестиционным контрактом предусмотрена передача администрации 5 % от общей площади всех квартир, обязанность инвестора перечислить денежные средства для строительства и ремонта соответствующих инженерных сетей и коммунальных сооружений согласно Постановлению Правительства Московской области № 271/29 от 28.08.2001 г. «Об

части инвесторов в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений при реализации инвестиционных проектов по строительству и реконструкции объектов недвижимости на территории Московской области».

Истцом получено разрешение на строительство № 3 от 16.02.2004 г., № 8 от 20.07.2005 г., Администрацией произведен выбор спорного земельного участка в пользу истца, согласовано месторасположение объектов строительства, издано распоряжение об утверждении проекта границ земельного участка для размещения 3 -й очереди строительства жилого комплекса, 29.01.2007 г. утвержден проект границ земельного участка 3-й очереди строительства жилого комплекса.

Таким образом, условия, предусмотренные абз 1, 2 п. 15 ст. 3 ФЗ «О введении в действие ЗК РФ» соблюдены.

Согласно представленным в материалы дела документам, заявление о заключении договора аренды подано истцом в КУИ г. Лыткарино 27.09.2007 г., таким образом, ответчик был обязан заключить с истцом договор аренды не позднее 27.10.2007 г.

В связи с указанным, заключенное позже указанной даты соглашение о принятии истцом на себя обязательств по строительству объектов коммунальной инфраструктуры от 21.12.2007 г., не может приниматься при рассмотрении настоящего спора.

Кроме того, истец не вправе без наличия надлежащим образом оформленных прав на земельный участок, возводить на нем соответствующие объекты недвижимого имущества, оформлять на них право собственности, совершать с ними сделки, в т.ч. и по передаче их в муниципальную собственность.

Согласно п.1.4. Решения Совета депутатов м.о. «Город Лыткарино Московской области» № 11/3 от 18.02.1998 г., арендодателем земельных участков является Комитет по управлению имуществом г. Лыткарино.

Таким образом, КУИ г. Лыткарино является надлежащим ответчиком по настоящему делу.

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

#### Р Е Ш И Л :

1. Обязать Комитет по имущественным отношениям г. Лыткарино в срок не позднее 14 дней с момента вступления в законную силу решения суда заключить с ОАО «Строительство, термоизоляция, отделка, реконструкция» договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:53:0201 05:0115 общей площадью 1,41 га, расположенного по адресу: Московская область, г. Лыткарино, ул. Набережная для строительства 3-1 очереди жилого дома сроком на один год, с определением арендной платы в порядке, установленном положением «о порядке сдачи в аренду земельных участков», утвержденным решением Совета депутатов г. Лыткарино от 18.02.1998 г. № 11/3.

2. Взыскать с Комитета по имущественным отношениям г. Лыткарино пользу ОАО «Строительство, термоизоляция, отделка, реконструкция» 2 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины.

*Решение может быть обжаловано в Десятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня изготовления решения в окончательном виде.*

Судья



Уваров А.О.

