

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Неман

20 февраля 2013 г.

Неманский городской суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи Шевченко И.В. при секретаре – К..... Т.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску З.....а В.Р. к администрации Неманского муниципального района о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка,

## УСТАНОВИЛ:

З..... В.Р. обратился в суд с иском к администрации Неманского муниципального района о возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:07:050402:41 под торговый павильон, площадью 147 кв.м, ориентир п. Маломажайское ул. Центральная д.23, в течение месяца после вступления решения в законную силу. При этом истец указывает на то, что в 2004 г. согласовано с органами местного самоуправления место размещения земельного участка под установку торговой палатки, площадью 32,0 кв.м. Его отец З..... Р.В. до дня своей смерти, наступившей 06 февраля 2011 г., на законных основаниях произвел реконструкцию торгового объекта. Муниципальным образованием «Луниинское сельское поселение» З.....у Р.В. разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства - торгового павильона общей площадью 41,2 кв.м., расположенного по адресу: Калининградская область, Неманский район п. Маломажайское ул. Центральная. Постановлением администрации Неманского муниципального района №477 от 15 июня 2010 г. З.....у Р.В. предоставлен в аренду на срок 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:41 под указанный выше торговый павильон. На основании указанного постановления заключен договор аренды земельного участка, срок действия которого с 15 июня 2010 г. по 14 мая 2011 г.. Однако зарегистрировать право собственности на торговый павильон в Федеральной службе государственной регистрации З..... Р.В. не успел в связи со смертью. Ему, как наследнику первой очереди, в удовлетворении исковых требований о признании права собственности в порядке наследования на торговый павильон было отказано (решение Неманского городского суда от 05 апреля 2012 г. вступившее в законную силу 27 июня 2012 г.). Одним из оснований для отказа исковых требований явилось истечение срока аренды земельного участка. Вместе с тем, администрация Неманского муниципального района уклоняется от заключения с ним договора аренды земельного участка по причине отсутствия у него правоустанавливающего документа на капитальный объект недвижимости.

По инициативе суда к участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация МО «Луниинское сельское поселение».

В судебном заседании истец З..... В.Р. уточнил исковые требования просит возложить на ответчика обязанность по заключению договора аренды земельного участка с кадастровым номером 39:07:050402:269, площадью 115 +/- 8 кв.м, расположенного примерно в 30 м. от ориентира на юг (адрес ориентира: дом №23 по ул. Центральной п. Маломажайское Неманского района Калининградской области), с разрешенным использованием: под торговый павильон. При этом поясняя, что только в случае удовлетворения заявленных требований он сможет оформить право собственности на торговый павильон.

Представитель ответчика администрации Неманского муниципального района З..... Т.Н., действующая на основании доверенности №42 от 03 декабря 2012 г., в судебном заседании заявила, что администрация Неманского муниципального района не возражает против удовлетворения требований истца, учитывая законные основания для реконструкции торгового объекта, расположенного на спорном земельном участке, ранее заключенный договор аренды на указанный земельный участок и причину, по которой наследодатель не смог зарегистрировать право собственности на торговый павильон.

Представитель администрации Л.....го сельского поселения в судебное заседание не явился, несмотря на надлежащее уведомление. Возражений со стороны администрации не представлено.

Выслушав истца, его представителя А..... А.Г., действующего на основании устного заявления, представителя ответчика, явившегося специалист изучив материалы дела в совокупности с представленными доказательствами, суд приходит к следующему.

На основании постановления главы Неманского района от 13 июля 2004 г №521 З.....у Р.В. утвержден акт выбора земельного участка для установки торговой палатки, расположенного в районе ул. Центральная поселка Маломажайское, от 21 июня 2004 г. и предварительно согласовано место размещения земельного участка под установку торговой палатки, площадью 32, кв.м.

Администрацией Неманского городского округа 13 июля 2007 г. З..... Р.В. выдано разрешение №11 на реконструкцию торгового павильона на срок до 1 июля 2008 г. (Пристройка к торговому павильону - одноэтажная. Фундамент монолитный железобетонный; наружные стены - газосиликатные блоки с наружным утеплением; окна и двери - стеклопакеты; перекрытие - деревянные балки утеплением; кровля - односкатная шиферная по деревянным стропилам).

Постановлением главы Неманского городского округа №940 от 10 сентября 2007 г. З.....у Р.В. предоставлен в аренду сроком на 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:0029, из земель населенных пунктов имеющий месторасположение: участок находится примерно в 30 м от ориентира направлению на юг от ориентира (жилой дом), расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Калининградская область, Неманский район Маломожайское ул. Центральная д.23, с разрешенным использованием - строительства торгового павильона.

МО «Лунинское сельское поселение» З.....у Р.В. разрешено, ввести в эксплуатацию построенный объект капитального строительства - торговый павильон общей площадью 41,2 кв.м, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №395163032008001-01 от 11 августа 2009 г.. технического паспорта нежилого здания, составленного на 11 ноября 2008 года следует, что общая площадь торгового павильона после проведенных работ реконструкции составляет 41,2 кв.м. и данный объект является объектом капитального строительства.

Постановлением администрации Неманского муниципального района Калининградской области от 15 июня 2010 г. З.....у Р.В. предоставлен в аренду на 11 Месяцев земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:41, общей площадью 147 кв.м., с разрешенным использованием - под торговый павильон. 13 июля 2010 г. между З.....ом Р.В. и администрацией Неманского муниципального района заключен договор аренды указанного земельного участка №НСП-17, срок действия которого с 15 июня 2010 г. по 14 мая 2011 г..

Из кадастровой выписки о земельном участке от 14 июля 2011 г. №39/11-ВСЗУ-57517 усматривается, что земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:41 внесен в государственный кадастр недвижимости 20 апреля 2010 г..

Как следует из показаний истца, З..... Р.В. не зарегистрировал в установленном законом порядке право собственности на вновь возведенный объект недвижимости по причине скоропостижной смерти, наступившей 06 февраля 2011 г., что подтверждается свидетельством о смерти. Данный факт ответчиками не оспаривается.

Таким образом, на момент смерти З.....а Р.В. срок действия договора аренды земельного участка не истек.

В соответствии с ч. 2 ст.617 ГК РФ в случае смерти гражданина, арендующего недвижимое имущество, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если законом или договором не предусмотрено иное.

Из наследственного дела №121/2011 г. явствует, что З..... В.Р., являясь в силу ст. 1142 ч.1 ГК РФ наследником первой очереди (сын наследодателя), в установленный законом срок обратился к нотариусу с заявлением о принятии наследства. При этом З..... О.Р. (наследник к имуществу, умершего 06 февраля 2011 г. отца - З..... Р.В.) и З..... А.Р. (наследник к имуществу, умершего 06 февраля 2011 г. мужа - З..... Р.В.), отказались от причитающихся им долям наследства в пользу истца. Именно истцом получены свидетельства о праве на наследство по закону на наследственное имущество.

Таким образом, на основании изложенного и в силу ч. 2 ст.617 ГК РФ за З.....ом В.Р., как наследником, сохраняется первоочередное право на заключение договора аренды земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства - торговый павильон.

Тот факт, что срок аренды земельного участка, на котором расположен объект недвижимости - торговый павильон, установленный договором от 13 июля 2010 г., истек, не лишает возможности истца обратиться к собственнику земельного участка за оформлением земельных отношений. Тем более, что и после истечения срока договора истец, как наследник, использует земельный участок по назначению и возражения по данному факту со стороны администрации Неманского муниципального района отсутствуют.

Вместе с тем, несмотря на обращения З.....а В.Р. о заключении с ним договора аренды на земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:41, последовавшие до снятия с кадастрового учета указанного земельного участка в связи с истечением двухлетнего срока действия временного характера внесенных в Государственный кадастр недвижимости сведений, администрация Неманского муниципального района уклонилась от оформления земельных отношений с истцом. Данные действия администрации привели к тому, что З..... В.Р. вынужден был обратиться с заявлением о постановке на учет ранее образованного земельного участка. Однако при согласовании с главным архитектором администрации Неманского муниципального района схемы расположения земельного участка на кадастровой карте территории площадь земельного участка уменьшилась и на учетный номер части 1 площадью 5 кв.м. установлено обременение. С указанной схемой расположения, утвержденной 10 декабря 2012 г. главой администрации Неманского муниципального района, истец согласился.

Так, согласно кадастрового паспорта земельного участка № 39/13-ВС-17350 от 6 февраля 2013 г. и из показаний специалиста Б.....ва А.К., начальника МУП «Георесурс», следует, что земельный участок с кадастровым номером 39:07:050402:269 имеет то же разрешенное использование - под торговый павильон и месторасположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, ориентир жилой дом, участок находится примерно в 30 м от ориентира по направлению на юг (адрес ориентира: Калининградская область, Неманский район п. Маломожайское ул. Центральная д.....). Учетный номер

части -1 площадью 5 кв.м. имеет обременение: для прохода к земельному участку с кадастровым номером 39:07:050402:29.

На основании изложенного, учитывая не только требования ч.2 ст.617 ПК РФ, но и п.2 ч.1 ст.36 Земельного кодекса РФ, устанавливающего исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков граждан - собственников зданий, строений, сооружений, суд находит уточненные требования З.....а В.Р., являющегося единственным наследником первой очереди, учитывая отказ З..... О.Р. и З..... А.Р. от причитающихся им долей наследства, подлежащими удовлетворению Руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования З.....а В.Р. удовлетворить.

Обязать администрацию Неманского муниципального района заключить с З.....ом В.Р. договор аренды земельного участка с кадастровым номером 39:07:050402:269, площадью 115 +/-8 кв.м, месторасположение которого установлено относительно ориентира (жилой дом №23 по ул. Центральной п. Маломожайское Неманского района, Калининградской области) - примерно в 30 м от ориентира по направлению на юг, в течение месяца, после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Неманский городской суд в течение месяца, начиная с 26 февраля 2013 г., мотивированное решение изготовлено 25 февраля 2013 г..

Судья Неманского  
городского суда

И.В. Шевченко