



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск

«17» ноября 2015 г.

Дело №А45-12848/2015

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 11.11.2015

Полный текст решения изготовлен 17.11.2015

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Наумовой Т.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мельниковой Е.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью "Капитал", г. Новосибирск

к Администрации г. Оби Новосибирской области, г. Обь

третьи лица - ЗАО «Инвестиционно-строительная компания», Поваров Илья

Александрович, Бездаров Андрей Сергеевич, Попсуйко Наталья Юрьевна,

Попсуйко Николай Юрьевич, Греков Владимир Владимирович, Новикова Анна

Валентиновна, Паршутин Андрей Викторович, Кисель Евгения Викторовна,

Головатюк Андрей Анатольевич, Простакишин Алексей Владимирович,

Простокишина Юлия Ивановна, Ощепкова Оксана Владимировна, Ощепков

Константин Андреевич, Погоняйченко Юлия Викторовна, Погоняйченко

Максим Андреевич, Бабусова Светлана Геннадьевна

об оспаривании решения от 21.05.2015 № 2957

при участии в судебном заседании представителей:

от заявителя – Косачев Н.Л., удостоверение адвоката, доверенность от

17.04.2015; Начаров А.С., паспорт, доверенность от 05.03.2015

от заинтересованного лица – Ботвинко П.А., паспорт, доверенность от

24.02.2015 № 3

третьих лиц: 2) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 19.12.2014; 3) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 19.12.2014; 4) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 31.10.2014; 5) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 31.10.2014; 6) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 19.12.2014; 7) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 16.12.2014; 8) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 18.12.2014, 9) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 22.12.2014; 11-12) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 27.12.2014; 13)-14) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 19.12.2014; 15)-16) Стенковая А.Н., паспорт, доверенность от 19.12.2014; 1), 10) – не явились уведомлены;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью " Капитал ", (далее –заявитель, Общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением к Администрации города Обь Новосибирской области (далее-заинтересованное лицо, Администрация) с требованием о признании незаконным решения об отказе в согласовании переуступки права аренды земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323 площадью 1420 кв.м., изложенного в письме от 21.05.2015 № 2957. Заявитель также просил обязать Администрацию согласовать переуступку права аренды земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323 площадью 1420 кв.м. и выдать Обществу разрешение на строительство трехэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 54:36:020163:323 площадью 1420 кв.м.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ЗАО «Инвестиционно-строительная компания» (по тексту- ЗАО «ИСК»), Поваров Илья Александрович, Бездаров Андрей Сергеевич, Попсуйко Наталья Юрьевна, Попсуйко Николай Юрьевич, Греков Владимир Владимирович, Новикова Анна Валентиновна, Паршутин Андрей Викторович, Кисель Евгения Викторовна, Головатюк Андрей Анатольевич, Простакишин Алексей Владимирович, Простокишина Юлия Ивановна, Ощепкова Оксана Владимировна, Ощепков

Константин Андреевич, Погоняйченко Юлия Викторовна, Погоняйченко Максим Андреевич, Бабусова Светлана Геннадьевна.

Представители заявителя поддержали в судебном заседании заявленные требования. Указывают на то, что Общество является инвестором в отношении строящегося многоквартирного жилого дома по адресу г. Обь по ул. Октябрьской, на земельном участке с кадастровым номером 54:36:020163:0054 площадью 8170,70 кв.м. По соглашению об отступном от 21.02.2015 года во исполнение обязательств по инвестиционному договору ЗАО «ИСК» передало заявителю права на незавершенный строительством объект –многоквартирный трехэтажный жилой дом (степень готовности 80%), право аренды земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323, права Застройщика и Заказчика в отношении этого объекта. Общество, обратившись с заявлением в Администрацию, полагало, что на основании указанных документов должны быть согласована уступка права по договору аренды земельного участка и выдано разрешение на строительство указанного выше объекта, поскольку без данных прав и документов Общество лишено возможности ввести уже достроенный объект в эксплуатацию. Администрация не указывает правовых оснований для отказа в согласовании переуступки права аренды земельного участка и для выдачи разрешения на строительство, при этом Общество также является инвестором-участником долевого строительства как и иные лица в отношении пятиэтажного многоквартирного дома, строящегося на спорном земельном участке. По мнению заявителя, действующее законодательство не обязывает получать согласия всех участников долевого строительства при выделении земельного участка для целей эксплуатации только одного объекта, строящегося на едином земельном участке, как не ограничивает и количество построенных объектов на предоставленном земельном участке.

Администрация возражает против удовлетворения заявленных требований. При этом указывает на то, что земельный участок, образованный для целей эксплуатации трехэтажного жилого дома, не отвечает правилам землепользования и застройки, не обоснована его площадь, такое одностороннее выделение земельного участка нарушает права иных инвесторов, у которых

право аренды земельного участка находится в залоге, в связи с чем, требуется согласие иных участников долевого строительства.

Представитель третьих лиц- участников долевого строительства поддержала позицию Администрации, указывает на то, что строительство указанного жилого дома нарушает права и интересы участников долевого строительства пятиэтажного жилого дома, по проектной документации на стадии привлечения инвестиций на спорном земельном участке был предусмотрен только один жилой дом и трансформаторная подстанция, иных объектов запланировано не было. Срок сдачи пятиэтажного дома истек еще в 2013 году, однако, до настоящего момента участники долевого строительства свои квартиры не получили, в отношении застройщика возбуждено дело о банкротстве, при этом начато и практически завершено строительство трехэтажного жилого дома и права переданы заявителю. Границы при формировании земельного участка под трехэтажным домом ни с кем из участников долевого строительства не согласовывались, чем нарушены права и интересы инвесторов. При этом отмечено, что границы образованного земельного участка также включают часть участка, на которой должна быть размещена трансформаторная подстанция.

В отзыве на заявление ЗАО «ИСК» в лице внешнего управляющего Панкратова И.И. не возражал против удовлетворения требований. Явка представителя в судебное заседание не обеспечена. Дело рассмотрено по правилу ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителя ЗАО «ИСК», извещенного надлежащим образом.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований. При этом суд исходит из следующего.

Как следует из материалов дела, 05.12.2014г., ЗАО «Инвестиционно-строительная компания» находясь в процедуре наблюдения, заключило с ООО «Капитал» (инвестор) инвестиционный договор №1 (далее по тексту - инвестиционный договор) с целью создания (строительства) на земельном участке Объекта –трехэтажного жилого дома, расположенного по адресу

Новосибирская область, г. Обь, ул. Октябрьская с вводом его в эксплуатацию путем получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. При этом под земельным участком понимается часть земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:0054, переданного в аренду ЗАО «ИСК» по договору аренды № ¼-12а от 19.06.2012г. с Администрацией, выделенной части присвоен кадастровый номер 54:36:020163:323 площадь 1420+/-13 кв.м.

По договору Инвестор в размере стоимости своей доли (составляющей 100% от стоимости объекта) инвестирует строительство объекта, осуществляемое ЗАО «ИСК», уплачивая цену договора. Цена договора составляет сумму в размере 22 369 400 рублей (п.4.1. договора). По условиям договора внесенная сумма является задатком и при ненадлежащем исполнении договора со стороны ЗАО «ИСК» подлежит возврату в двойном размере, кроме того Инвестор вправе удержать (немедленно предъявить к оплате векселя) Штрафной депозит, Отступной депозит и Гарантийный депозит (п.п. 9.3.-9.7 договора). В соответствии с условиями инвестиционного договора, ЗАО «ИСК» обязуется продлить разрешение на строительство в срок не позднее 20.01.2015; разрешить в пользу инвестора спор в Обском городском суде Новосибирской области по делу №2-590/2014 не позднее 01.02.2015; срок завершения строительства и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 10.02.2015г., срок передачи объекта - в течение 10 дней с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию (п.п. 3.1.1- 3.1.3. инвестиционного договора). Доля инвестора, подлежащая передаче инвестору, отражена в п.3.1.4. договора. Согласно разделу 8 договора в случае, если обществу становится очевидно, что оно по каким-либо причинам не сможет исполнить в срок принятые на себя обязательства в соответствии с п.3.1. договора, оно вправе предложить инвестору отступное.

Добровольное предложение инвестору Отступного означает, что ЗАО «ИСК» теряет гарантийный и штрафной депозит.

Отступное означает, что ЗАО «ИСК» передает инвестору все свои полномочия, необходимые для завершения строительства Объекта, получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачу помещений инвестору. В случае,

если общество не выполнит свои обязательства в срок в соответствии с п.3.1.1, 3.2.1, 3.1.3, 3.4.1 настоящего договора Инвестор вправе требовать отступного.

21.02.2015 сторонами инвестиционного договора подписано соглашение об отступном, согласно которому, ЗАО «ИСК» взамен исполнения обязательства, вытекающего из Инвестиционного договора №1 от 05.12.2014 и поименованного в п.1.2 Соглашения, предоставляет кредитору отступное в соответствии с главой 8 договора и в порядке и на условиях, определенных соглашением.

Согласно соглашению об отступном «Сведения об обязательстве, взамен исполнения которого предоставляется отступное - передать кредитору все помещения в объекте на сумму 22 369 400 руб.

В качестве отступного по соглашению Должник передает кредитору не завершённый строительством объект капитального строительства, проект, технические условия и исполнительную документацию, право аренды земельного участка, права заказчика и застройщика».

Разрешение на строительство трехэтажного дома №RU 54304000-060-13 ЗАО «ИСК» продлено в Администрации 27.02.2015 на срок до 10.12.2015.

С учетом указанных обстоятельств ООО «Капитал» обратилось в Администрацию г. Обь с заявлением о согласовании переуступки прав по договору аренды земельного участка, при этом принято обязательство погасить задолженность по арендной плате. Представлено подписанное соглашение о переуступке прав и обязанностей по договору аренды №1/4-12 от 19.06.2012 года, по которому новый арендатор (ООО «Капитал») принимает от арендатора права и обязанности в отношении части земельного участка из земель категории –земли населенных пунктов, общей площадью 8170,70 кв.м. с кадастровым номером 54:36:020163:54, разрешенное использование –для строительства многоквартирных жилых домов, в границах, указанных в кадастром паспорте, а именно в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323 площадью 1420+/-13 кв.м., в границах, указанных в кадастром паспорте земельного участка (приложение № 1 к Соглашению).

Администрация в ответ на указанное письмо ответила отказом от 23.03.2015 № 1622 в связи с тем, что договор аренды земельного участка заключен в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:54, а не в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323.

24.04.2015 года ООО «Капитал» повторно направило в Администрацию г. Обь заявление с просьбой о согласовании уступки части прав по договору аренды № ¼-12а в части земельного участка 54:36:020163:323 площадью 1420 кв.м, выделенного из земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:54 площадью 8170 кв.м. либо иным законным способом признать законное право ООО «Капитал» на использование этого участка и оформит все необходимые документы для законного использования земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323, как законного собственника сооружений, расположенного на земельном участке, на тех же условиях что и по договору аренды № ¼-12а с ЗАО «ИСК». Также Общество просило внести изменения в договор аренды №1/4-12а с ЗАО «ИСК» в части изменения площади земельного с кадастровым номером 54:36:020163:54 с площадью 8170,7 кв.м. до 6750,7 кв.м. с приложением нового кадастрового плана; переоформить (либо оформить новое разрешение) на право строительства сооружения RU 54304000-060-13 на имя ООО «Капитал» вместо разрешения, оформленного в настоящее время на ЗАО «ИСК» на основании приложенного инвестиционного договора № 1 и Соглашения об отступном, в которых ЗАО «ИСК» полностью передала свои права заказчика и застройщика ООО «Капитал».

На указанное заявление Администрация письмом от 21.05.2015 г. № 2957 ответила отказом, указала на то, что земельный участок с кадастровым номером 54:36:020163:54, предоставленный по договору аренды ЗАО «ИСК», находится в залоге у участников долевого строительства, вопрос о переуступке права аренды может быть решен после предоставления согласия собственников долевого строительства.

ООО «Капитал» не согласилось с названным отказом и обратилось в суд с настоящим заявлением.

Суд находит требования заявителя необоснованными.

В соответствии с правилами статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (статья 200 АПК РФ).

Таким образом, для удовлетворения заявления о признании оспариваемого решения недействительным, необходимо наличие в совокупности двух условий: они не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту; нарушают права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Суд в рассматриваемом споре не усматривает совокупности условий для удовлетворения требований заявителя.

Так, следует отметить, что оценка инвестиционному договору № 1 от 05.12.2014 года дана арбитражным судом в рамках дела А45-6116/2015, решение по которому вступило в законную силу. В рамках названного дела суды первой и апелляционной инстанции, оценив условия договора инвестирования и правоотношения сторон, исходил из наличия оснований для применения ст. 10 ГК РФ в связи с установлением в инвестиционном договоре условий, ведущих к невозможности его исполнения в срок для ЗАО «ИСК», что вело к передаче прав заказчика и застройщика по договору и получения денежных средств по депозитам, что в свою очередь ведет к приобретению текущей задолженности предприятия-банкрота в нарушение прав и интересов неопределенного круга лиц - кредиторов ответчика. Оценивая условия договора и поведение сторон с точки зрения их добросовестности и разумности, соблюдения прав третьих лиц, суды, учитывая положения п.51 Градостроительного кодекса РФ, принимая во внимание, что разрешение на строительство выдается с учетом нормативных сроков строительства объекта, то, что в силу норм действующего законодательства и положений Основного Закона РФ принятие того или иного решения судом не может зависеть от воли участников договора, а сроки устанавливаются процессуальным законодательством (в связи с чем в решении обоснованно указано, что включение в текст договора обязательства, неисполнение которого влечет для стороны неблагоприятные последствия, в зависимости от самого факта принятия положительного для другой стороны решения суда, (условного решения)), находится в противоречии с основными началами гражданского законодательства, допускающими свободу сторон в определении любых условий договора, если они не противоречат законодательству (пункт 2 статьи 1 ГК Российской Федерации)), а также учитывая, что не представлены доказательства того, что поведение внешнего управляющего в судебном споре по делу, рассматриваемому в Обском суде (дело №2-13/2015, решение от 11 марта 2015 года), привело к неисполнению договорных условий, обоснованно указал, что приведенные условия

инвестиционного договора от 05.12.2014 свидетельствуют о том, что фактической целью выдачи векселей является создание конструкций, позволяющих под прикрытием свободно определенных сторонами условий договора создать условия для вывода имущества от организации-банкрота иному лицу, с реально прогнозируемым результатом приобрести за счет вексельных сумм текущую задолженность организации-банкрота, не учитывая публично-правовой характер в указанной процедуре своего контрагента и его правоотношений с кредиторами (участниками строительства).

По делу № 2-13/2015, рассмотренному Обским городским судом Новосибирской области (решение от 11.03.2015 года вступило в законную силу) удовлетворены требования прокурора г. Оби Новосибирской области о запрете ЗАО «ИСК» строительства трехэтажного жилого дома по адресу Новосибирская область, г. Обь, ул. Октябрьская, на земельном участке с кадастровым номером 54:36:020163:54 до получения согласия всех участников долевого строительства пятиэтажного жилого дома по адресу Новосибирская область г. Обь ул. Октябрьская 10 (стр.) на использование земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:54 и до получения разрешения на строительство объекта в установленном законом порядке.

В рамках дела о банкротстве ЗАО «ИСК» (А45-17802/2014) были рассмотрены требования внешнего управляющего о признании недействительной сделки-соглашения об отступном от 21.02.2015 года, подписанного с ООО «Капитал», и применении последствий недействительности сделки. Судом в удовлетворении требований отказано, суд не усмотрел правовых оснований по пунктам 1, 2 статьи 61.2 Закона о банкротстве для признания сделки недействительной.

Указанные выводы судов суд считает необходимыми принять во внимание при рассмотрении настоящего спора в силу правил ст. 69 АПК РФ.

Оценивая отказ Администрации в согласовании переуступки права по договору аренды и в выдаче разрешения на строительства суд исходит из следующего.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

В силу статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

По правилам статьи 343 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, залогодатель или залогодержатель в зависимости от того, у кого из них находится заложенное имущество (статья 338), обязан: пользоваться и распоряжаться заложенным имуществом в соответствии с правилами статьи 346 настоящего Кодекса; не совершать действия, которые могут повлечь утрату заложенного имущества или уменьшение его стоимости, и принимать меры, необходимые для обеспечения сохранности заложенного имущества; принимать меры, необходимые для защиты заложенного имущества от посягательств и требований со стороны третьих лиц.

Залогодатель, у которого остается предмет залога, вправе пользоваться, если иное не предусмотрено договором и не вытекает из существа залога, предметом залога в соответствии с его назначением, в том числе извлекать из него плоды и доходы. Залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога. В случае отчуждения залогодателем заложенного имущества без согласия залогодержателя применяются правила, установленные подпунктом 3 пункта 2 статьи 351, подпунктом 2 пункта 1 статьи 352, статьей 353 настоящего Кодекса. Залогодатель также обязан возместить убытки, причиненные залогодержателю в результате отчуждения заложенного имущества (статья 346 ГК РФ).

Как следует из условий договора аренды земельного участка, предоставленного для строительства пятиэтажного и трехэтажного жилых домов по адресу г. Обь ул. Октябрьская, ЗАО «ИСК», в аренду предоставлен земельный участок с кадастровым номером 54:36:020163:54, тогда как Заявитель просит перевести права аренды по договору в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:323, который предметом договора не является. При этом раздел земельного участка с кадастровым номером 54:36:020163:54 согласно межевого плана проводился 15.07.2014 года, в границы выделенного земельного участка 54:36:020163:323 включена площадь участка, предусмотренная для строительства ТЭС, необходимой для

обслуживания, в том числе, и пятиэтажного жилого дома, в отношении которого ЗАО «ИСК» заключены инвестиционные договоры с физическими лицами, в том числе, с третьими лицами по настоящему делу. Изначально земельный участок с кадастровым номером 54:36:020163:54 формировался для строительства только пятиэтажного жилого дома, после заключения инвестиционных договоров в отношении данного участка у участников долевого строительства возникло право залога в отношении прав аренды земельного участка.

Соглашение об отступном, соглашение о переводе прав по договору аренды земельного участка с участниками долевого строительства пятиэтажного жилого дома согласовано не было, не смотря на то, что решался вопрос о распоряжении правами аренды, находящимися в залоге. Материалы межевания не содержат и доказательств согласования границ выделяемого земельного участка, при том, что такое выделение направлено на уменьшение прав участников долевого строительства. Раздел земельного участка также произведен в отсутствие согласия собственника земельного участка –Администрации г. Обь.

На запрос суда ООО «Капитал» не были представлены доказательства внесения в проектную документацию изменений и отказа от строительства ТЭС и достаточности иных возможных для обеспечения строящихся объектов энергоресурсами. Таким образом, в состав выделенного земельного участка включена также часть участка необходимая для строительства или завершения строительства ТЭС.

В договор аренды земельного участка не вносились изменения в части предмета договора аренды, включение заявителя в состав арендаторов возможно только после внесения соответствующих изменений в договор в отношении предмета либо с множественностью лиц на стороне арендатора и с согласия участников долевого строительства.

Доводы заявителя, что он также является участником долевого строительства только в отношении всего объекта- трехэтажный дом, в связи с чем, имеет право на выделение части земельного участка, необходимого для эксплуатации данного объекта, суд считает правомерными, однако, это не дает

права заявителю самостоятельно определять границы выделяемого земельного участка в отсутствии доказательств того, что именно такая площадь участка необходима для эксплуатации незавершенного строительством трехэтажного дома. Как указано выше, выделенный земельный участок также включает границы участка необходимого для эксплуатации ТЭС. Иное заявителем не доказано.

Таким образом, требование заявителя о согласовании переуступки прав по договору аренды в отсутствии законных оснований для такой переуступки как в связи с отсутствием согласия залогодержателей, так и в связи с несоответствием уступленного права предмету договора аренды (уступлены права в отношении земельного участка, не являющегося предметом аренды), являются незаконными и преждевременными.

Доводы заявителя в части незаконности отказа в выдаче разрешения на строительства (переоформлении разрешения) на него с ЗАО «ИСК» для целей ввода объекта в эксплуатацию, суд считает голословными, поскольку выданное ранее разрешение на строительство RU 54304000-060-13 является действующим, срок действий для 10.12.2015 года, при этом статья 51 Градостроительного кодекса РФ не предусматривает обязанности замены разрешения, его переоформления в связи с передачей прав застройщика. Так, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства (ч. 19 ст. 51 ГрК РФ), при этом обязанности предоставить для целей ввода объекта в эксплуатацию разрешение на строительство на имя лица, которому переданы права застройщика от предыдущего застройщика, ни статья 51, ни статья 55 Градостроительного кодекса РФ не содержат.

Таким образом, при действующем разрешении на строительство, требования заявителя являются преждевременными.

На основании изложенного, заявленные требования удовлетворению не подлежат.

Государственная пошлина относится на заявителя.

Руководствуясь ст.ст. 110, 112, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

в удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск) в течение месяца после его принятия.

Решение, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления его в законную силу при условии его апелляционного обжалования.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражный суд апелляционной и кассационной инстанций через принявший решение в первой инстанции арбитражный суд.

СУДЬЯ

Т.А. Наумова