

В этом собственность и дело

Владелец Lencom пытается выкупить участок под зданием через суд

04.07.2018

Владелец торгово-офисного центра Lencom на Комсомольском проспекте, 28а обратился в краевой арбитраж, чтобы добиться приобретения участка под объектом в собственность. Заявление о выкупе компания «Геоинвестстрой» подала в конце прошлого года, рассчитывая приобрести актив по действовавшей тогда льготной ставке — 25% от кадастровой стоимости. Департамент земельных отношений (ДЗО) отказал, ссылаясь, как утверждает владелец центра, на то, что на момент рассмотрения заявки объект еще не был введен в эксплуатацию. В ДЗО считают, что решение было принято «в соответствии с действующим законодательством». Эксперты полагают, что суд может удовлетворить требования собственника Lencom, поскольку ранее он доказал, что муниципалитет незаконно затягивал ввод здания в эксплуатацию.

ООО «Геоинвестстрой» обратилось в арбитражный суд с иском к департаменту земельных отношений о признании незаконным отказа в предоставлении земельного участка площадью 825,5 кв. м по Комсомольскому проспекту, 28. Решение об отказе было вынесено 25 января. Истец также просит обязать ДЗО устранить допущенные нарушения прав и законных интересов в установленный судом срок. Речь идет об участке под торгово-офисным центром Lencom. Заявление принято к производству. Заседание назначено на 11 июля.

Как пояснили в компании, участок под зданием торгово-офисного центра находится в аренде у ООО «Геоинвестстрой», общество хочет выкупить его в собственность. После ввода здания в эксплуатацию владелец Lencom обратился в департамент с заявлением о выкупе земельного участка. «ДЗО нам отказал, потому что на момент рассмотрения обращения у нас якобы не было государственной регистрации права собственности на здание. Но мы со своей стороны все документы подали вовремя, а департамент градостроительства администрации затягивал процесс ввода здания в эксплуатацию и постановки объекта на кадастровый учет. В итоге Lencom был зарегистрирован уже после нашего обращения в ДЗО», — уточнили в ООО «Геоинвестстрой».

В компании подчеркнули, что основная проблема — не в том, чтобы выкупить участок, а в возможности приобрести актив по льготной цене. «До нового года она составляла 25% от кадастровой стоимости. Мы подали заявку на выкуп земли 27 декабря 2017 года, но нам отказали и предложили в итоге выкупить за 75% от кадастровой стоимости — по нормативу этого года», — сообщил собеседник „Ъ-Прикамье“ в «Геоинвестстрой». «Два года нам незаконно отказывали во вводе объекта в эксплуатацию, и теперь мы не хотим потерять еще и возможность выкупить участок по льготной ставке», — добавил он.

По данным публичной кадастровой карты, кадастровая стоимость данного участка составляет 7,9 млн руб., разрешенное использование — для общего пользования (под уличную сеть).

«Решение об отказе в предоставлении земельного участка принято департаментом в соответствии с действующим законодательством», — заявили в ДЗО.

Общая площадь Lencom 4 тыс. кв. м. Сейчас в нем размещаются кофейня Dealme, телеканал «РБК-Пермь», стоматологический центр «32 Практика». Строительство восьмиэтажного здания было начато несколько лет назад и завершилось еще в 2016 году. Застройщик ООО «Геоинвестстрой» длительное время не мог ввести объект в эксплуатацию.

Как ранее сообщал „Ъ-Прикамье“, компания обратилась в Арбитражный суд Пермского края с иском к городскому департаменту градостроительства и архитектуры (ДГА) в августе 2017 года. Общество требовало признать незаконным отказ в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию здания по ул. Пермской, 69 (Комсомольский проспект, 28а). Строительство на ул. Пермской осуществлялось на основании градостроительного плана, утвержденного ДГА в 2010 году, разрешения на строительство, которое несколько раз продлялось, и заключения краевого центра охраны памятников. Объект был принят комиссией краевого министерства строительства и ЖКХ в марте 2016 года. Начиная с апреля того же года «Геоинвестстрой» пять раз обращался в ДГА с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию ТЦ Lencom, всякий раз получая отказ. ДГА отказал застройщику, мотивируя тем, что у него отсутствуют согласование измененной проектной документации с органом охраны объектов культурного наследия, правоустанавливающие документы на земельный участок под автостоянку, документ, подтверждающий соответствие параметров построенного объекта проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности, и схема расположения сетей инженерно-технического обеспечения.

Суд первой инстанции 5 декабря признал отказ ДГА выдать разрешение незаконным, 26 февраля 2018 года Семнадцатый апелляционный суд поддержал это решение. Администрация Перми не согласилась с выводами судов и пытается оспорить решение в кассационной инстанции.

«Заявленные ООО „Геоинвестстрой“ требования выглядят обоснованными, с учетом того, что ранее в отдельном производстве застройщик доказал незаконность отказа ДГА в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Судебные акты по этому делу, если их не отменит кассационный суд, будут являться преюдициальными для рассматриваемого дела, то есть факт незаконного затягивания ДГА ввода объекта в эксплуатацию считается бесспорно установленным. С учетом того, что заявление о выкупе земельного участка под зданием было подано застройщиком еще в 2017 году и выкуп тогда не состоялся из-за неправомерного бездействия муниципального органа, ООО «Геоинвестстрой» вправе требовать выкупа по цене в размере 25% от кадастровой стоимости, а не 75%, действующей сейчас», — полагает старший партнер Группы правовых компаний «ИНТЕЛЛЕКТ-С» Роман Речкин.

Светлана Быкова

<https://www.kommersant.ru/doc/3676181?query=%D0%A1%D0%B5%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D0%B4%D1%86%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B9%20%D0%B0%D1%80%D0%B1%D0%B8%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B0%D0%BF%D0%B5%D0%BB%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D1%81%D1%83%D0%B4>