



Арбитражный суд

Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ул. Мира, 27, г. Ханты-Мансийск, 628012, тел. (34671) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ханты-Мансийск

20 октября 2020 г.

Дело № А75-10284/2020

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Кубасовой Э.Л., при ведении протокола заседания секретарем Зайцевой В.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525 от 11.12.2002, ИНН 8602020249, место нахождение: 628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, дом 8) к обществу с ограниченной ответственностью «КПС» (ОГРН 1148602009951 от 26.12.2014, ИНН 8602252899, место нахождение: 628422, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, дом 23, строение 1) об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, в заседании суда приняли участие представители:

от истца (онлайн): Волошин Д.А. по доверенности № 261 от 15.07.2019,

от ответчика: Матей В.В., генеральный директор,

от третьего лица: не явились

у с т а н о в и л :

в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры поступило исковое заявление администрации города Сургута (далее - истец, Администрация) к обществу с ограниченной ответственностью «КПС» (далее - ответчик, Общество) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101236:109, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:28 по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская путем продажи с публичных торгов.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее - Росреестр).

От ответчика поступил отзыв на исковое заявление с возражениями относительно заявленных требований (л.д. 89-98). Ответчик пояснил, что спорный объект передан ответчику по договору купли-продажи от 26.12.2016, подписанного с обществом с ограниченной ответственностью «Гамма Инвест». Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101236:109 заключен с истцом для завершения строительства автосалона «Citroen». При заключении договора, ответчик полагал возможным изменить целевое назначение земельного участка с «для завершения строительства автосалона «Citroen»» на «для завершения строительства производственного цеха». Ответчик обратился в Администрацию с предложением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, в части изменения границ территориальных зон: ИТ.1 в результате уменьшения, П.2 в результате выделения на земельном участке с кадастровым номером: 86:10:0101236:28, расположенном по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская. Вместе с тем, постановлением от 10.08.2017 № 7075 предложения ответчика были отклонены. 11.09.2018 состоялось заседание Комиссии по результатам публичных слушаний, по результатам которого принято решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки территории города Сургута. вместе с тем, изменения не внесены истцом. Таким образом, ответчик полагает, что действия Администрации, изложенные в отзыве, привели к нарушению срока строительства.

В свою очередь от истца поступили пояснения по доводам отзыва ответчика.

От Росреестра поступил отзыв на исковое заявление (л.д. 66-67). Из отзыва следует, что заключенный между истцом и ответчиком договор аренды от 21.03.2017 № 31 истек. По истечении срока аренды истец обратился в Росреестр с заявлением о прекращении обременения в виде аренды на земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:28 в одностороннем порядке. Запись погашена Росреестром 08.04.2020. Росреестр просит принять решение на усмотрение суда.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте заседания суда в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично путем опубликования определения

арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», Росреестр явку представителей в суд не обеспечил.

В ходе судебного заседания представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика иск не признал, ходатайствовал о привлечении специалиста.

В силу статей 71, 67, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о бремене доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд, исследовав с учетом требований статей 65, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации материалы дела, приходит к следующим выводам.

Ранее ответчик ходатайствовал об оставлении иска без рассмотрения в связи с подписанием иска лицом, не имеющим право его подписывать.

Лицом, подписавшим исковое заявление, указан заместитель Главы города Шмидт В.Э.

С иском представлена доверенность от 13.11.2019 № 315 (лист дела 46), согласно которой у Шмидта В.Э. имеются полномочия, в том числе на подписание иска.

Таким образом, ходатайство об оставлении иска без рассмотрения подлежит отклонению.

Ходатайствуя о привлечении специалиста, ответчик не обосновал необходимость его привлечения, не принял мер к самостоятельному привлечению специалиста ранее в случае если его участие в оценке спорных правоотношений по мнению ответчика было необходимо.

Исходя из изложенного, ходатайство об привлечении специалиста подлежит отклонению.

Из материалов дела следует, что обществу выдано разрешение на строительство № ru86310000-240 от 30.12.2013 сроком действия до 30.04.2019.

Между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды от 21.03.2017 № 31 (л.д. 24-28), по условиям которого арендодатель передал арендатору земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:28, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская, площадью 8727 кв.м., для окончания строительства автосалона «Citroen».

Срок договора аренды согласован сторонами с 13.01.2017 по 12.01.2020 (пункт 1.5. договора).

Ранее договор аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101236:28 заключался между истцом и обществом с ограниченной ответственностью «Модуль-строй», между истцом и обществом с ограниченной ответственностью «Гамма Инвест» (л.д. 11-23).

По истечении срока действия договора аренды специалистом Департамента архитектуры и градостроительства 22.04.2020 проведен осмотр, в ходе которого установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101236:28 работы не ведутся, на территории земельного участка установлены сваи, территория не огорожена, строительство объекта не завершено, степень готовности ориентировочно 5 процентов. Составлен акт обследования с приложением фототаблиц (л.д. 38-40).

Согласно сведениям из ЕГРН на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:28 расположен объект недвижимости, степень готовности объекта - 4 процента (л.д. 41).

Установленные обстоятельства послужили основанием для обращения администрации с иском об изъятии в порядке статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации объекта незавершенного строительства путем продажи его с публичных торгов.

Право на обращение в суд принадлежит лицам в случае нарушения либо оспаривания их прав и законных интересов (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом, в том числе, указанные в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Соответственно, задачи судопроизводства выполняются при рассмотрении и разрешении арбитражным судом в порядке, установленном законом, отнесенных к его

ведению споров. Наличие между сторонами спора является одним из условий для его разрешения в судебном порядке.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются наличие у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, факта нарушения последних именно ответчиком.

На основании пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В статье 239.1. Гражданского кодекса Российской Федерации установлен порядок отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка.

Статья 239.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, на которую ссылается истец в обоснование своих требований, введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пункте 33 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ указано, что положения статьи 239.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно статье 35 Федерального закона № 171-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу.

Договор аренды от 21.03.2017, исходя из даты его заключения, действительно, указывает на то, что он заключен после даты вступления в силу положений статьи 239.1. Гражданского кодекса Российской Федерации.

Материалами дела подтверждается, что на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:28 строительство объекта не завершено.

Согласно пункту 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного по результатам аукциона, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Право на однократное заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для строительства спорного объекта реализовано Обществом путем заключения договора аренды земельного участка от 21.03.2017, строительство объекта недвижимости которым не закончено.

Срок договора аренды согласован сторонами с 13.01.2017 по 12.01.2020 (пункт 1.5. договора).

Несмотря на заключение договора аренды земельного участка от 21.03.2017, в период его действия фактически ответчиком действия по строительству не проводились.

Достаточных доказательств, соответствующих положениям статей 67, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект (пункт 3 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации) в дело не представлено.

Право на однократное заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, срок действия договора аренды земельного участка истек 12.01.2020, установленные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии у ответчика права на последующее продление арендных правоотношений.

Ответчик указал, что в 2017 году отклонено предложение ответчика о внесении изменений в границы территориальной зоны. Вместе с тем ответчик не принял мер к отказу от продолжения договора.

Договор аренды заключался с конкретной целью: завершения строительства автосалона.

Иных оснований для использования земельного участка ответчиком не приведено, а действующим законодательством в данном случае не предусмотрено.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации и переходными положениями, установленными Законом № 137-ФЗ.

Законом № 171-ФЗ изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Данные изменения вступили в силу с 01.03.2015.

В соответствии с частью 14 статьи 1 Закона № 171-ФЗ с 01.03.2015 утратил силу пункт 3 статьи 22 ЗК РФ, согласно которому по истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет при прочих равных условиях преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 статьи 35, пунктом 1 статьи 36 и статьей 46 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы пунктом 3 данной статьи, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4.

В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства. При этом в отличие от большинства других оснований заключения договора аренды без проведения торгов, в приведенном случае участок может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в пункте 5 данной статьи (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Нормативные положения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства, помимо вышеприведенных положений Земельного кодекса Российской Федерации, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015, закреплены также в пункте 21

статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, применяющемуся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Приведенными правовыми положениями Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона № 137-ФЗ установлены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ), общие условия реализации права получения в аренду такого участка без проведения торгов (пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ), а также особенности заключения без торгов нового договора аренды земельного участка публичной собственности, если на нем расположены объекты незавершенного строительства (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ, пункт 21 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при длящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Поскольку стороны при заключении договора, руководствуясь статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, исключили возможность возобновления его на неопределенный срок, оснований полагать, что договор аренды был продлен на неопределенный срок, не имеется.

Поскольку на момент заключения договора аренды от 21.03.2017 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, а участок предоставлен без проведения торгов, единственным основанием для подобного предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения

строительства на основании пункта 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ. Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов сторонами не приведено.

При таких обстоятельствах для продолжения использования земельного участка под незавершенным строительством объектом Общество было обязано заключить новый договор аренды.

Таким образом, даже в условиях сложившихся длящихся правоотношений сторон, при заключении договора аренды от 21.03.2017 их отношения регулируются новым договором, который в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Пункт 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает перечень оснований, при наличии которых допускается принудительное изъятие у собственника его имущества.

Согласно пункту 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее - Правила № 1299).

В соответствии с пунктами 2, 3 Правил № 1299 публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее - аукцион). Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами. Извещение о проведении аукциона должно содержать, в том числе начальную цену предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости (подпункт «з» пункта 7 правил).

Таким образом, право на проведение аукциона (его организация) лицом, обратившимся в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, прямо предусмотрено правилами № 1299.

В силу предписаний статьи 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями данного Закона.

Учитывая изложенную норму права, поскольку истец не является субъектом оценочной деятельности, но в целях установления рыночной стоимости объекта незавершенного строительства администрация может выступать только инициатором (заказчиком) такой оценки.

Иные доводы отзыва на иск не меняют характера отношений сторон и не исключают установленных оснований для изъятия объекта незавершенного строительства.

Оценив установленные при рассмотрении дела фактические обстоятельства и представленные в материалы дела доказательства в совокупности, принимая во внимание подлежащие применению нормы права, исковые требования подлежат удовлетворению.

Статьей 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

Истец освобожден от уплаты государственной пошлины в силу закона.

В связи с изложенным и на основании статей 101, 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

В соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на

официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения, вынесенного в виде отдельного судебного акта, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 9, 16, 64, 65, 71, 167, 168, 169, 170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

р е ш и л :

исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «КПС» объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101236:109, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Аэрофлотская путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «КПС» в доход федерального бюджета 6 000 рублей 00 копеек государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца после принятия решения. Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через суд, принявший решение.

Судья

Э.Л. Кубасова

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 16.10.2020 8:51:37 Кому выдана Кубасова Эльвира Леонидовна
--