



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443001, г.Самара, ул. Самарская,203Б, тел. (846) 207-55-15

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 08.02.22г.

Полный текст решения изготовлен 09.02.22г.

09 февраля 2022 года

Дело № А55-24951/2021

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Рысаевой С.Г.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Орешкиной Н.А.

рассмотрев в судебном заседании 08 февраля 2022 года дело по иску

Муниципального образования городского округа Жигулевск

к ИП Соломатин Юрию Викторовичу

С участием в деле Золотова Михаила Анатольевича в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора

Об изъятии объекта недвижимого имущества

при участии в заседании

от истца – не явился, извещен

от ответчика – не явился, извещен.

от третьего лица – не явился, извещен.

установил:

Муниципальное образование городского округа Жигулевск обратилось в арбитражный суд с иском к Соломатину Юрию Викторовичу об изъятии у Соломатина Юрия Викторовича объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, расположенный по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, №9-Б на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0303002:969, степень готовности-72%, путем продажи с публичных торгов, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Истец, извещенный о времени и месте судебного заседания в судебное заседание не явился, представил пояснения в порядке ч.1 ст. 81 АПК РФ.

Определением суда от 11.10.21г. было отказано в удовлетворении ходатайства ответчика о приостановлении настоящего дела до вступления в законную силу судебного акта по делу №А55-34242/2020.

Ответчик исковые требования истца не признает, при этом заявил ходатайство о проведении строительной судебной экспертизы с постановкой перед экспертом вопроса:

Какая степень готовности незавершенного строительством объекта с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, расположенный по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, №9-Б на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0303002:969 ?

Поскольку в соответствии со статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначение и проведение экспертизы является правом, а не обязанностью суда. Суд счел, что для установления названного обстоятельства не требуется специальных познаний, а имеющихся в деле доказательств достаточно для

разрешения спора. Ответчик также имеет возможность представить доказательства ввода объекта в эксплуатацию, а также доказательства проведения строительных работ по завершению строительства спорного объекта.

Третье лицо, извещенное о времени и месте судебного заседания в порядке п.2 ч.4 ст.123 АПК РФ в судебное заседание не явилось. Ранее представляло ходатайство о привлечении его к участию в деле в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями поскольку решением Жигулевского районного суда от 25.05.21г. по делу №2-702/2021 инвестиционный договор №1/16 от 01.06.15г. был расторгнут, при этом третье лицо ссылалось на заключение мирового соглашения между ответчиком и третьим лицом по передаче прав на объект незавершенного строительства. Судом в удовлетворении данного ходатайства было отказано так как доказательств перехода права на объект незавершенного строительства в установленном законом порядке сторонами не представлено. Определением суда от 23.12.21г. суд привлек Золотова Михаила Анатольевича в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие сторон.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

20.05.2013 между Муниципальным образованием городской округ Жигулевск, представляемым Администрацией городского округа Жигулевск Самарской области, (далее - Арендодатель) и Соломатиним Юрием Викторовичем (далее - Арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 465, по условиям которого Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное пользование сроком на 5 лет с 15.04.2013 по 15.04.2018 земельный участок площадью 1716 кв.м., отнесенный к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 63:02:0303002:969, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, № 9-Б, для строительства спортивно-оздоровительного клуба-кафе.

18.05.2015 Соломатину Ю.В. выдано разрешение на строительство № RU63303000-135 объекта капитального строительства Физкультурно-оздоровительный клуб-кафе, площадь застройки - 640,0 кв.м., количество этажей -2, площадь здания - 1280 кв.м. Срок действия разрешения неоднократно продлевался. 12.01.2018 срок действия разрешения продлен до 12.12.2018.

20.02.2018 для завершения строительства между Муниципальным образованием городской округ Жигулевск, представляемым администрацией городского округа Жигулевск Самарской области, и Соломатиним Юрием Викторовичем, руководствуясь ст. 39.2, п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ), заключен договор № 84 аренды земельного участка (далее - Договор), согласно которому Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное пользование на срок на 3 года с 15.04.2018 по 15.04.2021 земельный участок площадью 1716 кв.м., отнесенный к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 63:02:0303002:969, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, № 9-Б, с видом разрешенного использования: для строительства спортивно-оздоровительного клуба-кафе (п. 1.1 Договора).

По истечении срока аренды, установленного п. 1.1 Договора, действие Договора прекращается (п. 9.1 Договора).

Срок аренды земельного участка был определен по 15.04.2021. В связи с чем, договор аренды № 84 от 20.02.2018 прекратил свое действие 16.04.2021.

Арендатор обязался использовать участок в соответствии с целью и условиями

предоставления, разрешенным использованием, обеспечить освоение земельного участка в установленные Договором сроки.

Пунктом 5.2 Договора предусмотрено, что после окончания срока действия Договора арендатор обязан передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального.

В период действия договора аренда Соломатин Ю.В. строительство объекта не окончил, земельный участок по акту приема передачи арендодателю не передал.

Согласно сведениям из выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 29.07.2021 на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0303002:969 располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159. Степень готовности 72 %. Правообладатель объекта незавершенного строительства Соломатин Юрий Викторович, запись регистрации от 22.05.2017.

14.04.2021 Соломатин Ю.В. обращался с заявлением о продлении срока договора аренды земельного участка для завершения строительства объекта.

Администрация городского округа Жигулевск письмом № 3743П от 007.05.2021 сообщила об отказе в продлении договора аренды, поскольку Соломатин Ю.В. реализовал свое право на однократное предоставление земельного участка с кадастровым номером 63:02:0303002:969 для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды № 84 от 20.02.2018. Других оснований для заключения (пролонгации) договора аренды земельного участка с кадастровым номером 63:02:0303002:969 без проведения торгов действующим законодательством не предусмотрено.

Истец считает, что поскольку строительство объекта не завершено, в данном случае у Администрации городского округа Жигулевск имеются правовые основания для изъятия у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159 в порядке, установленном ст. 239.1 ГК РФ.

Поскольку на момент заключения договора № 84 от 20.02.2018 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, и земельный участок предоставлен без проведения торгов, то единственным основанием для такого предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения строительства на основании статьи 39.6 ЗК РФ, иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов не установлено.

В силу ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), если иное не предусмотрено законом, 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.

Пункт 6 ст. 239.1 ГК РФ предусматривает, что правила настоящей статьи применяются в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в публичной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено.

Согласно п. 21 ст. 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 1 марта 2015 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года 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.

В соответствии с п. 2 ст. 239.1 ГК РФ требование в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект.

В силу абз. 2 п. 1 ст. 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

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

Согласно п. 4 ст. 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Из п.п. 2, 3, 7 Постановления № 1299 и утвержденных им Правил следует, что начальная продажная цена может быть определена истцом либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с органом местного самоуправления на основании оценки его рыночной стоимости. В случае несогласия с таковой ее результаты могут быть оспорены в установленном законом порядке.

Кроме того, как следует из п. 21 Постановления № 1299 средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершенного строительства, вносятся на счет организатора аукциона и переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершенного строительства в течение 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Вышеуказанные Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства предусматривают оценку рыночной стоимости имущества в соответствующий период времени в целях проведения указанных торгов. Тем самым необходимость заблаговременного проведения такой оценки, в том числе при рассмотрении иска, поданного в порядке статьи 239.1 ГК РФ, отсутствует.

Не заявление истцом требования об определении начальной продажной стоимости имущества не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии у собственника незавершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов, поскольку, как указано выше, в силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению в единственном случае - если собственник этого объекта докажет, 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 (аналогичная позиция указана в Постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 10.09.2019 № Ф06-51086/2019 по делу № А65-476/2019).

В нарушении ст. 65 АПК РФ ответчиком не представлено доказательств проведения строительных работ на объекте незавершенного строительства, доказательств продления разрешения на строительство объекта после 12.12.2018г., доказательств ввода объекта в эксплуатацию.

Основания для отказа в удовлетворении требования о продаже объекта незавершенного строительства установлены пунктом 3 статьи 239.1 Гражданского

кодекса, согласно которому иск не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, 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.

Таким образом, нарушение срока строительства объекта, обусловленное действиями уполномоченных органов либо лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей, является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требования о принудительном изъятии объекта незавершенного строительства.

Эта норма, корреспондирует к ограничениям, предусмотренным статьей 10 Гражданского кодекса, устанавливающей пределы осуществления гражданских прав, и является гарантией защиты прав и законных интересов добросовестных лиц, предпринимавших соответствующие меры, но допустивших нарушение сроков строительства не по своей вине.

В рамках рассматриваемого дела доводы о нарушении срока строительства в связи с действиями (бездействием) органов местного самоуправления не приведены, данные обстоятельства из материалов рассматриваемого дела также не вытекают.

Учитывая вышеизложенное и в соответствии с ст.ст. 239.1 ГК РФ, 39.6 ЗК РФ суд считает исковые требования истца подлежащими удовлетворению.

Расходы по госпошлине в сумме 6000 руб. в соответствии с ст.110 АПК РФ относятся на ответчика и подлежат взысканию в доход федерального бюджета.

Руководствуясь ст.ст.110,156,147-171,176,259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

В ходатайстве ответчика о назначении судебной экспертизы отказать.

Изъять у ИП Соломатина Юрия Викторовича объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0303002:1159, расположенный по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, г. Жигулевск, ул. Приволжская, №9-Б на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0303002:969, степень готовности-72%, путем продажи с публичных торгов, в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с ИП Соломатина Юрия Викторовича в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г.Самара с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

_____ / С.Г. Рысаева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 27.12.2021 5:15:34

Кому выдана Рысаева Светлана Геннадиевна