



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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Резолютивная часть решения объявлена 18.01.22

Полный текст решения изготовлен 19.01.22

19 января 2022 года

Дело № А55-24950/2021

Арбитражный суд Самарской области
в составе судьи Рысаевой С.Г.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Орешкиной Н.А.
рассмотрев в судебном заседании 18 января 2022 года дело по иску
Муниципального образования городского округа Жигулевск
к Обществу с ограниченной ответственностью "Терра-сервис"
Об изъятии объекта незавершенного строительства
при участии в заседании
от истца – Махальская О.В. по дов. от 10.01.22
от ответчика – Тимофеева С.В. по дов. от 06.11.21.
установил:

Муниципальное образование городского округа Жигулевск обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Терра-сервис" об изъятии у Общества с ограниченной ответственностью "Терра-сервис" объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0301003:566, расположенный по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, трасса Москва-Челябинск, напротив ЗАО «ПЗСК», на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0301003:527, степень готовности-28%, 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».

Ответчик исковые требования истца не признает, при этом указывает на то, что нарушение сроков строительства объекта обусловлено внесением изменений в проект электроснабжения по прохождению трассы ВЛ-6кВ сетевой организацией АО «ССК», акт об осуществлении технологического присоединения к сетям № 2859 подписан 24.09.21.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, заслушав объяснения и доводы присутствовавших в заседании представителей сторон, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям:

Истец указывает на то, что 29.04.2013 между Муниципальным образованием городской округ Жигулевск, представляемым Администрацией городского округа Жигулевск Самарской области, (далее - Арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Терра-сервис» (далее - Арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 416, по условиям которого Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное пользование сроком на 5 лет с 26.04.2013 по 26.04.2018 земельный участок площадью 6517 кв.м., отнесенный к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 63:02:0301003:527, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ

Жигулевск, г. Жигулевск, трасса Москва-Челябинск, напротив ЗАО «ПЗСК», для размещения придорожного гостиничного комплекса «Терра-Сервис».

16.01.2017 ООО «Терра-сервис» выдано разрешение на строительство № 63-303000-224-2017 объекта капитального строительства Придорожный гостиничный комплекс, площадь застройки - 392,7 кв.м., количество этажей - 2, площадь здания - 583,4 кв.м. Срок действия настоящего разрешения до 16.01.2020.

03.04.2018 для завершения строительства между Муниципальным образованием городской округ Жигулевск, представляемым Администрацией городского округа Жигулевск Самарской области, и ООО «Терра-сервис», заключен договор № 149 аренды земельного участка (далее - Договор), согласно которому Арендодатель сдал, а Арендатор принял во временное пользование на срок на 3 года с 26.04.2018 по 26.04.2021 земельный участок площадью 6517 кв.м., отнесенный к землям населенных пунктов, имеющий кадастровый номер 63:02:0301003:527, расположенный по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, трасса Москва-Челябинск, напротив ЗАО «ПЗСК», с видом разрешенного использования: для размещения спортивно-оздоровительного клуба-кафе (п. 1.1 Договора).

В соответствии с п. 1.2 Договора участок предоставлен однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0301003:566, являющегося собственностью Арендатора: государственная регистрация права собственности № 63:02:0301003:56663/002/2017-1 от 04.10.2017.

Согласно п. 9.4 Договора с момента вступления в силу Договора договор аренды № 416 от 29.04.2013 земельного участка площадью 6517 кв.м., с кадастровым номером 63:02:0301003:527, расположенного по адресу: Самарская область, городской округ Жигулевск, г. Жигулевск, трасса Москва-Челябинск, напротив ЗАО «ПЗСК», для размещения придорожного гостиничного комплекса «Терра-Сервис», считается расторгнутым с 26.04.2018.

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

Срок аренды земельного участка был определен по 26.04.2021. В связи с чем, договор аренды № 149 от 03.04.2018 прекратил свое действие 27.04.2021.

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

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 63:02:0301003:527 располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0301003:566. Степень готовности 28 %. Правообладатель объекта незавершенного строительства ООО «Терра-сервис», запись регистрации от 04.10.2017.

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 63:02:0301003:566 в порядке, установленном ст. 239.1 ГК РФ.

Ответчик исковые требования истца не признает, при этом указывает на то, что нарушение сроков строительства объекта обусловлено внесением изменений в проект электроснабжения по прохождению трассы ВЛ-6кВ сетевой организацией АО «ССК» (письмо от 04.03.20 №64/35), акт об осуществлении технологического присоединения к сетям № 2859 подписан 24.09.21.

В соответствии с пунктом 1 статьи 239.1 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. Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключен без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено (пункт 6 статьи 239.1 ГК РФ).

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 ЗК РФ и переходными положениями, установленными Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ).

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 171-ФЗ) был 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 N 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.

Так, согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ 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 статьи 39.6 ЗК РФ, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4 данной статьи.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В силу пункта 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов, в числе прочего, в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения

торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса).

В пункте 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды; 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 названного Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

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 Закона N 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона N 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 Законом N 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 Закона N 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при длящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 16.04.2020 N 308-ЭС19-25765, совокупное толкование статьи 239.1 ГК РФ, пункта 21 статьи 3, пункта 33 статьи 34 Закона N 137-ФЗ позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (пролонгацию) после 01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта. В случае если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке статьи 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Из материалов дела следует, что спорный земельный участок предоставлялся ответчику по договору аренды № 416 от 29.04.2013 сроком на 5 лет с 26.04.13 по 26.04.18 для завершения строительства соответственно застройщик Общество с ограниченной ответственностью "Терра-сервис" было реализовано право на однократное предоставление земельного участка для целей завершения строительства (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Доводы ответчика о том, что нарушение срока строительства объекта обусловлено действиями уполномоченных органов либо лиц осуществляющих технологическое подключение объекта к инженерным сетям суд во внимание не принимает, поскольку земельный участок с кадастровым номером 63:02:0301003:527 находился в пользовании ответчика с 29.04.13 по 27.04.21.

В материалы дела ответчиком представлен договор №49/26 от 18.02.19г. об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям, при этом акт об осуществлении технологического присоединения к сетям №2859 подписан 24.09.21 (т.е. после прекращения договора аренды земельного участка 27.04.21г.)

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 собственности¹ победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Следует обратить внимание, что 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 ст. 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 п. 3 ст. 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 объема 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).

Учитывая вышеизложенное и в соответствии с п.2 ст.239.1 ГК РФ суд считает исковые требования 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.110,167-171,176,259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,
Р Е Ш И Л:

Изъять у Общества с ограниченной ответственностью "Терра-сервис" объект незавершенного строительства с кадастровым номером 63:02:0301003:566, расположенный по адресу: Самарская область, г.о. Жигулевск, трасса Москва-Челябинск, напротив ЗАО «ПЗСК», на земельном участке с кадастровым номером 63:02:0301003:527, степень готовности-28%, 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 Общества с ограниченной ответственностью "Терра-сервис" 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