

**ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, [www.8aas.arbitr.ru](http://www.8aas.arbitr.ru), [info@8aas.arbitr.ru](mailto:info@8aas.arbitr.ru)

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****город Омск****12 августа 2019 года****Дело № А75-1305/2019**

Резолютивная часть постановления объявлена 05 августа 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 12 августа 2019 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Сидоренко О.А.,

судей Еникеевой Л.И., Краецкой Е.Б.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Моториной О.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-7106/2019) Администрации города Сургута на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.04.2019 по делу № А75-1305/2019 (судья Никонова Е.А.), принятое по исковому заявлению Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249) к обществу с ограниченной ответственностью «Масштаб» (ОГРН 1168617055012, ИНН 8602266186), при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи его с публичных торгов,

при участии в судебном заседании представителей:

от Администрации города Сургута – Кушниренко Е.Н. (личность удостоверена паспортом, по доверенности № 142 от 25.04.2017 сроком действия 3 года),

от общества с ограниченной ответственностью «Масштаб» – Савельев Р.М. (личность удостоверена паспортом, по доверенности № 9-Д от 19.03.2019 сроком действия 30.09.2019),

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре - представитель не явился, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом,

**установил:**

Администрация города Сургута (далее – истец, Администрация) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Масштаб» (далее – ответчик, ООО «Масштаб») об изъятии объекта незавершенного строительства, степень готовности объекта – 8%, кадастровый номер 86:10:0101074:231, адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Югорская, 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».

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.04.2019 по делу № А75-1305/2019 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрация обратилась в Восьмой арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Обосновывая требования апелляционной жалобы, ее податель указывает на то, что судом не учтено то обстоятельство, что договор аренды земельного участка от 29.10.2015 № 428 заключен после вступления в силу положений статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, на то, что Администрацией города Сургута ответчику земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101074:5 предоставлен однократно для завершения строительства и на то, что оснований для дальнейшего предоставления земельного участка для окончания строительства незавершенного строительством объекта Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ) не предусмотрено.

Оспаривая доводы подателя жалобы, ООО «Масштаб» представило отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, надлежащим образом извещенное о времени и месте судебного заседания, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечило, ходатайств об отложении судебного заседания не заявило, в связи с чем суд апелляционной инстанции рассмотрел апелляционную жалобу в порядке статьи 156, части 1 статьи 266 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие представителя указанного лица по имеющимся в деле доказательствам.

В судебном заседании представитель Администрации поддержал доводы и требования апелляционной жалобы, считая решение суда первой инстанции незаконным и необоснованным, просил его отменить, апелляционную жалобу – удовлетворить.

Представитель ООО «Масштаб» возразил на доводы апелляционной жалобы по основаниям, изложенным в письменном отзыве, считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным, не подлежащим отмене.

Суд апелляционной инстанции, изучив материалы дела, апелляционную жалобу, отзыв на неё, заслушав явившихся в судебное заседание представителей лиц, участвующих в деле, установил следующие обстоятельства.

Между истцом (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Нефтепродуктбизнес» (арендатор) 29.10.2015 заключен договор аренды земельного участка № 428 (том 1, л.д. 10-16) на земельный участок: площадью 3 565 кв.м. с кадастровым номером 86:10:0101074:5, по адресу: г. Нижневартовск, пер. Светлый, д. 19, старая часть города; площадью 1000 кв.м. с кадастровым номером 86:11:0501016:189, по адресу: г. Сургут, микрорайон 26, ул. Югорская, территориальная зона Ж.3-26 для окончания строительства торгового центра с гостиницей.

Срок аренды земельного участка устанавливается с 12.12.2015 по 11.12.2018.

По истечении указанного срока действие договора прекращается (пункт 1.5 договора).

Согласно пункту 2.2.1 договора арендодатель обязуется передать арендатору земельный участок (данное обязательство на момент подписания договора исполнено, при этом подписание акта приема-передачи не требуется).

01.08.2017 между ООО «Нефтепродуктбизнес» и ООО «Масштаб» заключено соглашение об уступке прав и обязанностей, предметом которого является передача арендатором новому арендатору всех прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 29.10.2015 № 428.

В соответствии с пунктом 1.2 договора права и обязанности арендатора по договору аренды переходят к новому арендатору в полном объеме, существующем на момент заключения настоящего договора, с момента его государственной регистрации.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 14.08.2017 за ООО «Масштаб» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного

строительства, степенью готовности – 8 %, кадастровый номер 86:10:0101074:231, адрес объекта: г. Сургут, ул. Югорская (выписка из ЕГРП, т. 1, л.д. 19, 20).

Поскольку, срок действия вышеуказанного договора аренды земельного участка истек, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым исковым заявлением.

11.04.2019 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принял обжалуемое решение.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции находит основания для его отмены, исходя из следующего.

Пунктом 1 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Подпунктом 3.1 пункта 2 ГК РФ установлено, что отчуждение объекта незавершенного строительства производится в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК РФ).

Статья 239.1 ГК РФ устанавливает основания для отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка, в частности: 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 1).

Пункт 6 статьи 239.1 ГК РФ предусматривает распространение ее положений 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.

Указанная норма введена Федеральным законом Российской Федерации от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской

Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 171-ФЗ).

В силу пункта 33 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу.

Следовательно, положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до 01.03.2015.

В данном случае арендные правоотношения в целях строительства спорного объекта с застройщиком возникли в 2012 году (по договору аренды земельного участка от 03.04.2012 № 53-А3), связи с чем, по мнению суда первой инстанции, положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на их регулирование.

Между тем судом не учтено следующее.

Как уже было указано выше, статья 239.1 введена в Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральным законом № 171-ФЗ.

В силу пункта 33 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ положения статьи 239.1 ГК РФ 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.

Следовательно, положения статьи 239.1 ГК РФ распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен после 01.03.2015.

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 № 137-ФЗ.

Федеральным законом № 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 Федерального 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.

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 ЗК РФ, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Федерального 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 ЗК РФ 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 делящихся 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.

Тот факт, что арендные правоотношения в целях строительства спорного объекта с застройщиком возникли в 2005 году не может расцениваться в качестве критерия, позволяющего рассматривать правоотношения сторон, действующими на основании договора аренды от 21.02.2005 № 163.

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 305-ЭС17-2608, только в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду для строительства, расположен объект незавершенного строительства, который арендатор правомерно возвел в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов, земельным законодательством предусмотрено право такого лица получить участок в аренду однократно для завершения строительства этого объекта.

Как указано выше, стороны 29.10.2015 заключили договор аренды № 428 без проведения торгов. Поскольку на момент заключения данного договора аренды 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 Федерального закона № 137-ФЗ.

Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов сторонами не приведено.

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



Согласно пункту 3 статьи 154 ГК РФ для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка), а в соответствии с пунктом 1 статьи 432 этого же кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Пунктом 2 статьи 434 ГК РФ установлено, что договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что в силу пункта 3 статьи 154 и пункта 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Соглашение сторон может быть достигнуто путем принятия (акцепта) одной стороной предложения заключить договор (оферты) другой стороны (пункт 2 статьи 432 ГК РФ), путем совместной разработки и согласования условий договора в переговорах, иным способом, например, договор считается заключенным и в том случае, когда из поведения сторон явствует их воля на заключение договора (пункт 2 статьи 158, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

По смыслу правовой позиции, выраженной в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при продлении договора аренды на определенный срок отношения сторон регулируются новым договором аренды.

Следовательно, даже в условиях сложившихся длящихся правоотношений сторон, при заключении договора аренды 29.10.2015 их отношения регулируются новым договором, который в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должен соответствовать

обязательным для сторон правилам, установленным законом или иным правовым актом, действующим в момент заключения.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что в силу длящегося характера правоотношений новые правила предоставления земельных участков и изъятия незавершенных строительством объектов не распространяются на взаимоотношения сторон, сделан при неправильном применении норм материального права.

Право на однократное заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства Обществом реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного участка заключен 29.10.2015 и на момент обращения Администрации с настоящим иском срок его действия истек, в связи с чем к правоотношениям сторон подлежали применению положения пункта 6 статьи 239.1 ГК РФ.

Таким образом, неверный вывод суда о неприменении правил статьи 239.1 ГК РФ к правоотношениям сторон привел к принятию неправильного судебного акта.

Следовательно, апелляционная жалоба подлежит удовлетворению, а решение суда первой инстанции – отмене с принятием по делу нового судебного акта об удовлетворении заявленных требований.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 и пунктом 3 части 2 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Апелляционную жалобу Администрации города Сургута удовлетворить.

Решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 11.04.2019 по делу № А75-1305/2019 отменить, принять по делу новый судебный акт.

Исковые требования Администрации города Сургута удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Масштаб» (ОГРН 1168617055012, ИНН 8602266186) объект незавершенного строительства, степень готовности – 8%, кадастровый номер 86:10:0101074:231, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Югорская, 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 «Масштаб» (ОГРН 1168617055012, ИНН 8602266186) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 9 000 руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Выдача исполнительных листов осуществляется судом первой инстанции после поступления дела из Восьмого арбитражного апелляционного суда.

При условии предоставления копии настоящего постановления, заверенной в установленном порядке, в суд первой инстанции взыскатель вправе подать заявление о выдаче исполнительного листа до поступления дела из Восьмого арбитражного апелляционного суда.

Председательствующий

О.А. Сидоренко

Судьи

Л.И. Еникеева

Е.Б. Краецкая