



## Арбитражный суд

### Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

ул. Мира, д. 27, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

# РЕШЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск

22 мая 2019 г.

Дело № А75-3428/2019

Резолютивная часть решения объявлена 15 мая 2019 г.

Полный текст решения изготовлен 22 мая 2019 г.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Сердюкова П.А., при ведении протокола секретарем Калмыковой Л.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249, место нахождения: 628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8) к обществу с ограниченной ответственностью «Союзтехноком» (ОГРН 1038600547644, ИНН 8602235389, место нахождения: 628416, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Декабристов, д. 3) о продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (ОГРН 1028600513061, место нахождения: 628012, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Мира, д. 27),

при участии представителей:

-от общества с ограниченной ответственностью «Союзтехноком» – Юрченко М.В. по доверенности от 05.03.2019 № 15/19,

-от Администрации города Сургута, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре – не явились,

### у с т а н о в и л :

Администрация города Сургута (далее - истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Союзтехноком» (далее - ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства, кадастровый номер: 86:10:0101109:72, адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра. г. Сургут, парк «Кедровый Лог», путём 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».

Исковые требования нормативно обоснованы ссылкой на статьи 235, 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определением от 26.02.2019 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 – третье лицо).

Определением от 23.04.2019 судебное заседание по делу отложено на 15.05.2019 на 13 час. 30 мин.

На основании статей 122, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие представителей истца и третьего лица, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Представитель ответчика в судебном заседании с иском согласился, просил установить начальную продажную цену имущества в размере 67 185 000 руб. 00 коп, согласно представленному отчету об оценке индивидуального предпринимателя Лисенковой Ольги Георгиевны от 16.03.2019 № 19-03025.

Заслушав представителя ответчика, изучив доводы иска, исследовав материалы, суд установил следующие обстоятельства.

Истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 11.05.2016 № 148 (договор, том 1 л.д. 12), по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, парк «Кедровый Лог», в территориальной зоне Р.2., категория земель участка: земли населенных пунктов, кадастровый номер участка: 86:10:0101109:29, площадь участка: 2 467 кв.м., для окончания строительства объекта: досуговый комплекс в парке «Кедровый Лог» на срок с 01.01.2016 по 31.12.2018 (пункты 1.1., 1.4., 1.5. договора).

Договор прошел государственную регистрацию, о чем имеется соответствующая отметка (том 1 л.д. 18).

Ответчику выдано разрешение от 15.09.2014 № ru86310000-141 на строительство объекта капитального строительства объекта капитального строительства «Досуговый комплекс в парке «Кедровый лог», г. Сургут (том 1 л.д. 24).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости за ответчиком зарегистрировано право собственности на спорный объект незавершенного строительства (том 1 л.д. 19 - 23).

Департаментом архитектуры и градостроительства администрации города Сургута проведено визуальное обследование земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101109:29, расположенного по адресу: г. Сургут, парк «Кедровый Лог».

По результатам обследования составлен акт от 17.01.2019 № 04-П/19 (том 1 л.д. 26).

В ходе проверки выявлено два объекта: вид (тип) объекта № 1: пятиэтажное здание капитального исполнения, ориентировочной площадью 2 449 кв.м., строительный материал – металлоконструкции, швеллера, бетон, кирпич, крыша скатная; здание частично обшито плиткой серого цвета, строение имеет остекленные оконные проемы, входные группы: фасад верхнего этажа имеет витражное остекление; вид (тип) объекта № 2: одноэтажное сооружение (предположительно вспомогательного назначения),

ориентировочной площадью – 100 кв.м., строительный материал – пеноблоки, крыша двускатная. В связи с погодными условиями установить наличие фундаментов не представляется возможным. Сооружение имеет металлическую дверь, на торцевом фасаде выведены вентиляционные каналы. Территория огорожена, доступ возможен. На территории находятся: вагончик (в котором проживает сторож), трансформаторная станция, металлический контейнер, а также строительный материал (дорожные плиты, арматура). В ходе визуального осмотра незавершенного строительства объекта № 1 установлено, что его готовность ориентировочно составляет 75 процентов.

Полагая, что принадлежащий ответчику спорный объект подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец обратился в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с настоящим иском.

Оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд находит искомое заявление подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 272 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении права пользования земельным участком, предоставленного собственнику находящегося на этом участке недвижимого имущества (статья 271), права на недвижимость, оставленную ее собственником на земельном участке, определяются в соответствии с соглашением между собственником участка и собственником соответствующего недвижимого имущества.

Согласно статье 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 данной статьи предусматривает применение 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.

В силу подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 названной статьи.

Согласно пункту 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта,

изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Названные положения внесены в Земельный кодекс Российской Федерации пунктом 21 статьи 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и вступили в силу с 01.03.2015.

Подпунктом «н» пункта 1 статьи 11 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» была изменена редакция пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которой собственнику объекта незавершенного строительства, зарегистрировавшему соответствующее право собственности до 01.03.2015, предоставлено право приобрести находящийся в публичной собственности земельный участок под этим объектом в аренду на три года однократно для завершения строительства без проведения торгов в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса. Применение положений этого пункта возможно только в случае, если в соответствии с ним ранее такой участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства.

Прежней редакцией пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» собственнику объекта незавершенного строительства, зарегистрировавшему право собственности до 01.01.2012, предоставлялось право приобрести земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен указанный объект, в аренду без проведения торгов в порядке, установленном для оформления прав на земельные участки собственниками зданий, сооружений.

Как следует из материалов дела, договор аренды земельного участка от 11.05.2016 № 148 заключен сроком на три года.

В соответствии с пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Нормы, регулирующие правоотношения участников гражданского оборота, связанные с предоставлением земельных участков, носят императивный характер, в связи с чем, не могут быть изменены по соглашению сторон.

Исходя из условий договора, земельный участок был предоставлен ответчику для окончания строительства.

Таким образом, право на однократное заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, что свидетельствует об отсутствии у ответчика права на последующее продление арендных правоотношений.

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

К спорным правоотношениям подлежит применению статья 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, введенная в Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

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 – Правила).

В соответствии с пунктом 2 Правил, 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. 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).

Согласно представленному ответчиком отчету об оценке от 16.03.2019 № 19-03-25 по состоянию на 11.03.2019 итоговая величина рыночной стоимости объекта составляет 67 185 000 руб. 00 коп.

Надлежащими доказательствами истцом вышеуказанный отчет не оспорен.

Таким образом, при определении начальной цены продажи объекта незавершенного строительства суд исходит из указанной суммы.

На основании изложенного, исковые требования подлежат удовлетворению.

При подаче иска государственная пошлина не уплачена, поскольку истец освобожден от ее уплаты в силу закона.

В соответствии с частью 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая удовлетворение исковых требований, государственная пошлина в размере 6 000 руб. 00 коп. подлежит взысканию с ответчика в федеральный бюджет.

Руководствуясь статьями 9, 16, 65, 71, 110 – 112, 167 - 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

**Р Е Ш И Л :**

исковые требования Администрации города Сургута удовлетворить.

Изъять у общества ограниченной ответственностью «Союзтехноком» объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 86:10:0101109:72, адрес (местонахождение) объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, парк «Кедровый Лог», Досуговый комплекс, 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», установив начальную цену продажи объекта в размере 67 185 000 руб. 00 коп.

Взыскать с общества ограниченной ответственностью «Союзтехноком» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб. 00 коп.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Не вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судья

П.А. Сердюков