



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, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск

22 октября 2019 года

Дело № А75-6854/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 15 октября 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 22 октября 2019 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Рожкова Д.Г.,

судей Аристовой Е.В., Веревкина А.В.,

при ведении протокола судебного заседания: секретарём Набиевым М.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-11969/2019) администрации города Сургута на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 12.07.2019 по делу № А75-6854/2019 (судья Никонова Е.А.), принятое по иску администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249) к обществу с ограниченной ответственностью «Запсибагранс» (ОГРН 1028601680953, ИНН 8617015065) о продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства,

третье лицо - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре,

в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле,

установил:

администрация города Сургута (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа-Югры к обществу с ограниченной ответственностью «Запсибагранс» (далее - ООО «Запсибагранс», общество, ответчик) с иском об изъятии объекта незавершенного строительства, степень готовности - 18 %, с кадастровым номером 86:10:0101188:66, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101188:51, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, улица 1 «З», район острова Заячий, 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 незавершённого строительства» (далее – постановление № 1299).

Определением от 08.04.2019 суд привлёк к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре (далее – Управление Росреестра по ХМАО-Югре, третье лицо).

Определением от 09.04.2019 по заявлению истца судом приняты обеспечительные меры – Управлению Росреестра по Омской области запрещено совершать любые регистрационные действия в отношении вышеуказанного объекта незавершённого строительства.

Решением арбитражного суда от 12.07.2019 в удовлетворении исковых требований администрации отказано.

Суд также указал сохранить действие обеспечительных мер, принятых определением суда от 09.04.2019, до вступления настоящего решения в законную силу.

Не согласившись с принятым решением суда, администрация подала апелляционную жалобу, в которой просит решение отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

В обоснование жалобы истец приводит следующие доводы: судом не учтено того, что разрешение на строительство выдано 26.12.2014, а земельный участок фактически находится в пользовании ответчика с 22.04.2009 на основании договора аренды земельного участка от 21.05.2009 № 385. Судом не дана оценка тому, какие именно действия не выполнены истцом или препятствовали своевременному завершению строительства, не установлена причинно-следственная связь между нарушением срока строительства объекта и действиями (бездействием) администрации или иных лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключён объект. Кроме того, все обстоятельства, которые, по мнению ответчика, препятствовали его деятельности по строительству объекта, имели место в 2010-2014 годах, тогда как договор аренды земельного участка в рассматриваемом случае заключён 10.06.2016 и с этого момента у ответчика отсутствовали препятствия для строительства объекта.

От ООО «Запсибагранс» поступил отзыв на жалобу, в котором оно просит оставить решение суда без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Представители лиц, участвующих в деле, извещённых о судебном заседании 10.10.2019 надлежащим образом, в суд не явились. Суд апелляционной инстанции считает возможным на основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствие представителей указанных лиц.

В судебном заседании был объявлен перерыв по 15.10.2019.

Информация о перерыве в судебном заседании размещена на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/> (картотека арбитражных дел).

После перерыва рассмотрение апелляционной жалобы завершено в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле.

Изучив материалы дела, доводы апелляционной жалобы, отзыва на неё, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения суда в порядке статей 266, 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции считает апелляционную жалобу подлежащей удовлетворению.

Как следует из материалов дела, между администрацией (арендодатель) и ООО «Записбагранс» заключены следующие договоры аренды земельного участка, площадью 5517 кв.м, кадастровый номер 86:10:0101188:51, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, улица 1 «З», район острова Заячий:

от 01.04.2013 № 229 сроком с 19.02.2013 по 18.02.2016 под строительство крытой стоянки с блоком административных зданий (блоки А и Б) (пункты 1.1, 1.4, 1.5.) (л.д. 82-87);

от 10.06.2016 № 149 сроком с 19.02.2016 по 18.02.2019 под строительство крытой стоянки с блоком административных помещений (блок А и Б) (пункты 1.1, 1.4, 1.5) (далее – договор № 149, л.д. 36-41).

В пункте 1.5 договора указано, что по истечении срока действие договора прекращается. Использование участка в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды.

Дополнительным соглашением от 19.03.2018 (л.д. 42-43) в пункты 1.1, 1.4 договора № 149 внесены дополнения/ изменения, согласно которым вид разрешённого использования участка: объекты придорожного сервиса. Участок предоставляется в целях завершения строительства объекта незавершённого строительства, вид разрешённого использования участка является окончательным. Изменение названных условий использования участка не допускается.

А из пункта 1.5 указанным соглашением исключено: использование участка в дальнейшем допускается только после заключения нового договора аренды.

ООО «Записбагранс» выдано администрацией разрешение от 26.12.2014 № ru86310000-186 на строительство объекта: комплекс сооружений временного пребывания работников, работающих вахтовым методом ООО «Записбагранс» по адресу: г. Сургут, ул. 1 «З». Общежитие для пребывания работающих по вахтовому методу (1 этап строительства) (л.д. 44-45, 72).

Срок действия разрешения до 01.03.2016, который продлён до 19.05.2018, затем до 18.02.2019.

Из сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) по состоянию на 15.02.2019 усматривается, что на земельном участке обществом возведён объект незавершённого строительства, имеющий готовность 18%, и правообладателем которого общество является с 07.04.2016 (л.д. 48-57).

26.02.2019 департаментом архитектуры и градостроительства администрации составлен акт осмотра 10/19 (л.д. 58-62), согласно которому на момент осмотра выявлено одноэтажное здание, ориентировочной площадью по фундаменту 814 кв.м, готовность ориентировочно составляет 70%. Строительные работы на момент осмотра не проводились.

Настоящее обращение администрации в арбитражный суд обусловлено отсутствием разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, истечением срока действия договора аренды № 149, необходимостью изъятия объекта ответчика путём продажи с публичных торгов в порядке статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Суд первой инстанции, оценив представленные в дело доказательства, руководствуясь пунктом 3.1 части 2 статьи 235, пунктами 1, 2, 4, 6 статьи 239.1 ГК РФ, правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 06.10.2015 № 2317-О, пришёл к выводу об отказе в удовлетворении требования администрации исходя из следующих обстоятельств.

Объекты незавершённого строительства могут быть изъяты у собственника только по решению суда путём продажи с публичных торгов и только в случае прекращения действия договора аренды земельного участка.

К моменту рассмотрения дела срок договора аренды земельного участка, на котором расположен незавершённый строительством объект истёк (18.02.2019).

Строительство объекта на земельном участке не завершено.

В данном случае договор аренды заключён 10.06.2016, в связи с чем положения статьи 239.1 ГК РФ подлежат применению к спорным правоотношениям сторон.

Формально имеются все основания для изъятия у ответчика путём продажи с публичных торгов объекта незавершённого строительства.

Однако к моменту рассмотрения спора спорный объект имеет высокую степень готовности.

Согласно акту осмотра спорного объекта от 26.02.2019 степень строительной готовности составляет ориентировочно 70%.

Запись в ЕГРН о праве ответчика на объект незавершённого строительства степени готовности 18% сама по себе не опровергает вышеизложенных обстоятельств, поскольку право собственности не может существовать отдельно от вещи (её физических свойств).

Ответчиком на протяжении всего срока аренды предпринимались меры по строительству объекта, при этом он столкнулся с рядом существенных объективных проблем, повлиявших на сроки строительства: строительство объекта в неосвоенной местности, значительные затраты на строительство инженерных сетей (удалённость водовода около 1 км, удалённость электросети около 6 км), сложности на этапе согласования проектной документации по причине наличия водоохранной зоны (переписка с подразделениями администрации, департаментом природных ресурсов и несырьевого сектора экономики Ханты-Мансийского автономного округа-Югры), изменение органом местного самоуправления территориальной зоны застройки в феврале 2016 года.

Ответчиком указано, что объект обеспечен водоснабжением, строительство объекта может быть завершено в кратчайшие сроки, имеются все необходимые материальные ресурсы, единственным препятствием является истечение срока аренды.

Названные обстоятельства истцом не опровергнуты.

Арбитражный суд не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения пункта 1 статьи 239 ГК РФ.

Необходимость применения данной нормы должна обеспечивать рациональное и эффективное распоряжение земельными участками.

По настоящему делу истец не представил достаточных и допустимых доказательств того, что изъятие объекта путём продажи его с публичных торгов приведёт к более быстрому окончанию строительства объекта, а, следовательно, будет

способствовать достижению цели эффективного использования земель населённого пункта.

Повторно рассмотрев настоящее дело, суд апелляционной инстанции не может согласиться с выводом суда первой инстанции об отклонении требования истца по следующим мотивам.

Из материалов дела усматривается, что сторонами заключено два договора аренды земельного участка с целью строительства ответчиком одного и того же объекта – крытой стоянки с блоком административных помещений.

Первый договор аренды был заключён в 2013 году, при чём в 2014 году ответчиком получено разрешение на строительство на объект с обозначением - комплекс сооружений временного пребывания работников, работающих вахтовым методом ООО «Записбагранс». Общежитие для пребывания работающих по вахтовому методу (1 этап строительства).

Второй договор аренды № 149 заключён сторонами после истечения срока действия первого договора 10.06.2016 со сроком с 19.02.2016 по 18.02.2019.

Настоящее обращение истца основано на истечении срока действия договора № 149 – 18.02.2019.

Соответственно, применению подлежат нормы материального права, действующие на момент заключения именно договора № 149.

Согласно пункту 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 незавершённого строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путём продажи с публичных торгов.

Требование в суд о продаже объекта незавершённого 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 этот объект (пункт 2).

Правила настоящей статьи применяются также в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, который заключён без проведения торгов в целях

завершения строительства объекта незавершённого строительства, при условии, что строительство этого объекта не было завершено (пункт 6).

Рассматриваемый договор № 149 заключён сторонами без проведения торгов, на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ), согласно которому в случае, если объект незавершённого 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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

По смыслу названной нормы правом на получение в аренду для завершения строительства объекта наделено как лицо, право собственности которого на этот объект зарегистрировано до 01.03.2015, так и лицо, которому участок для строительства был предоставлен до 01.03.2015, независимо от регистрации права собственности на объект незавершённого строительства и момента такой регистрации. Кроме того, по правилам названной нормы Закона № 137-ФЗ для завершения строительства указанное лицо может заключить новый договор аренды, обратившись в уполномоченный орган в порядке, установленном статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ, но только на три года (определение Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 305-ЭС17-2608).

В последующем на стадии действия договора № 149 по 18.02.2019 дополнительным соглашением от 19.03.2018 стороны внесли изменения в условия этого договора, согласно которым изменили вид разрешённого использования участка на объекты придорожного сервиса, код 4.9.1, и указали, что участок предоставлен для завершения строительства объекта.

При этом срок действия самого договора остался прежним – по 18.02.2019.

Согласно правовой позиции, изложенной в вышеуказанном определении Верховного Суда Российской Федерации, 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 возвёл 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.

Статья 239.1 введена в ГК РФ Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 171-ФЗ).

В силу пункта 33 статьи 34 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 Закона.

Согласно статье 35 Закона № 171-ФЗ настоящий Закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьёй 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, заключён после 01.03.2015.

Право на однократное заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, о чём свидетельствует заключение договора № 149 с дополнительным соглашением от 19.03.2018.

Доказательств продления срока действия разрешения на строительство после его окончания 18.02.2019 в деле не имеется.

Строительство объекта незавершённого ответчиком строительством не закончено ни к вышеуказанной дате окончания срока действия разрешения на строительство (18.02.2019), который совпадает со сроком прекращения договора № 149, ни на момент осуществления истцом осмотра объекта (26.02.2019) в условиях прекращения срока аренды 18.02.2019.

Поскольку договор № 149 прекратил своё действие 18.02.2019, то в данном случае применяются также правила пункта 6 статьи 239.1 ГК РФ.

Как верно указал суд первой инстанции, имеются основания для изъятия у ответчика путём продажи с публичных торгов объекта незавершённого строительства.

В то же время суд первой инстанции не учёл следующего, что привело к принятию им неправомерного по существу решения.

В силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершённого строительства 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 подключён (технологически присоединён) объект.

Это право реализовано истцом в судебном порядке.

Ответчик, возражая против иска, в порядке статьи 65 АПК РФ, должен доказать суду то, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) истца или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключён (технологически присоединен) объект незавершённого строительства.

При этом указанные обстоятельства ответчиком должны быть приведены именно в период срока действия договора № 149, поскольку в связи с прекращением этого договора истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

По этим причинам отношения сторон, возникшие из предыдущего договора аренды, заключённого в 2013 году до заключения договора № 149, и как следствие, обстоятельства, имевшие место до даты 19.02.2016, с которой стороны распространили действие договора № 149, не имеют правового значения в рассматриваемой ситуации.

Соответственно доводы ответчика и представленные им документы в подтверждение своей позиции к отзыву на исковое заявление (л.д. 119-125), и датированные периодом 2009-2014 годы, не относятся к рассматриваемому периоду действия договора аренды № 149 с 19.02.2016 по 18.02.2019.

Анализ представленных в дело доказательств свидетельствует о том, что со стороны истца не усматривается препятствий для завершения ответчиком строительства объекта незавершённого строительства с учётом изменения вида разрешённого использования земельного участка почти за год до окончания срока действия договора № 149.

Из материалов дела не следует, что в ЕГРН были внесены изменения относительно готовности объекта с 18%, в том числе на ориентировочные 70%, которые отражены специалистами истца в акте осмотра от 26.02.2019.

На момент прекращения действия договора № 149 (18.02.2019) объект по данным регистрирующего органа имеет незначительный процент готовности (18%).

Действие срока разрешения на строительство, окончившегося 18.02.2019, не продлено, тогда как в силу пункта 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Доказательств, указывающих о том, что ответчиком продолжают строительные работы на объекте в целях его завершения, из материалов дела не усматривается также.

Исходя из чего правовые основания для продолжения и завершения ответчиком строительства объекта на момент принятия судом первой инстанции обжалуемого решения (09.07.2019) отсутствовали.

Представленные ответчиком в дело ответы истца на его обращения после заключения договора № 149 (от 11.05.2016 № 01-11-3565/16-0-0, от 22.07.2016 № 01-11-5771/16-0-0, от 29.09.2016 № 01-11-7707/16-0-0), а также распоряжение от 12.10.2016 № 1925 «О подготовке изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута», постановление от 22.03.2017 № 1867 «Об отклонении предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута», от 31.03.2017 № 42 «О назначении публичных слушаний», от 28.06.2017 № 5492 «О предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка», проанализированы судом апелляционной инстанции, по результатам чего сделаны выводы о том, что переписка сторон и касалась уточнения вида разрешённого использования земельного участка.

Постановление от 22.03.2017 № 1867 администрации не оспорено в установленном законом порядке.

В последующем постановлением от 28.06.2017 № 5492 администрацией предоставлено разрешение на условно разрешённый вид использования участка под объекты придорожного сервиса.

Наличие подписанного сторонами дополнительного соглашения от 19.03.2018 свидетельствует об урегулировании ими вопроса относительно такого вида окончательно.

Вместе с тем из материалов дела не следует, что к дате 18.02.2019 окончания срока действия договора аренды и разрешения на строительство ответчик построил на участке объект недвижимости с прежним либо изменённым видом использования земельного участка (крытая стоянка с блоком административных помещений или объект придорожного сервиса, как следует из договора аренды с учётом соглашения) для целей введения данного объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке.

Таким образом, ответчиком не доказано того, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) истца.

О том, что нарушение такого срока в спорном периоде с 18.02.2016 по 19.02.2019 вызвано действиями (бездействием) лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключён (технологически присоединён) объект незавершённого строительства ответчика, последним суду также не доказано.

Из содержания письма от 12.05.2016 № 514 отдела водных ресурсов по ХМАО-Югре, представленного также ответчиком к отзыву на исковое заявление наряду с другими документами, не следует необходимости применения пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ.

Письмо адресовано ООО «Форма», а не ответчику.

В самом письме указано о том, что в связи с отсутствием в Государственном водном реестре информации по форме 2.13-гвр «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов» по водотоку (протока Бардыковка реки Обь, расположенной в границах МО г.Сургут) сведения не могут быть предоставлены.

Таким образом, ответчик не подтвердил того, что нарушение сроков строительства объекта обусловлено неправомерными действиями лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым необходимо технологическое присоединение его объекта.

При данных обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене на основании пункта 3 части 1 статьи 270 АПК РФ, поскольку требования истца подлежали удовлетворению ввиду их законности и обоснованности.

Апелляционная жалоба истца подлежит удовлетворению по вышеизложенным мотивам.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины по иску (6000 руб.) и апелляционной жалобе (3000 руб.) в соответствии с частями 1, 3, 5 статьи 110 АПК РФ относятся на ответчика и взыскиваются с него в доход федерального бюджета, так как истец освобождён от уплаты пошлины в силу положений статьи 333.37. Налогового кодекса Российской Федерации.

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 12.07.2019 по делу № А75-6854/2019 отменить, принять новый судебный акт.

Исковые требования удовлетворить полностью.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Запсибагранс» (ОГРН 1028601680953 от 03.12.2002, ИНН 8617015065, место нахождения: 628433, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский р-он, пгт Белый Яр, ул.Фадеева, д.4) объект незавершенного строительства, степень готовности – 18 %, с кадастровым 2 номером 86:10:0101188:66, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101188:51, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, улица 1 «З», район острова Заячий, 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 общества с ограниченной ответственностью «Запсибагранс» (ОГРН 1028601680953 от 03.12.2002, ИНН 8617015065, место нахождения: 628433, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский р-он, пгт Белый Яр, ул.Фадеева, д.4) 9 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

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.

Председательствующий

Д.Г. Рожков

Судьи

Е.В. Аристова

А.В. Веревкин