



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

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ханты-Мансийск

«28» июня 2019 г.

Дело № А75-6296/2019

Резолютивная часть судебного акта оглашена в судебном заседании 27.06.2019.

В полном объеме судебный акт изготовлен 28.06.2019.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Никоновой Е.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Серебренниковой Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525 от 11.12.2002, ИНН 8602020249, место нахождения: 628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8) к обществу с ограниченной ответственностью «МКС» (ОГРН 1108602002860 от 14.04.2010, ИНН 8602168679, место нахождения: 628452, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, Сургутский р-он, п. Солнечный, пер. Трассовый, д. 3, кв. 5) 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,

при участии представителей ответчика – Разов Х-Г. Х. (паспорт, доверенность от 15.01.2019 № 2), от истца, третьего лица – 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 «МКС» об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101188:65 расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101188:47, по адресу: улица 1 «З», район острова Заячий,

г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, 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».

Исковые требования нормативно обоснованы ссылкой на статью 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Протокольным определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 03.06.2019 судебное заседание по делу отложено до 27.06.2019 в 10 час. 30 мин.

Истец, третье лицо, явку представителей не обеспечили.

Представитель ответчика явился, исковые требования не признает по доводам отзыва на исковое заявление.

Неявка или уклонение лиц, участвующих в деле, от участия при рассмотрении дела не свидетельствует о нарушении предоставленных им Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации гарантий защиты и не может служить препятствием для рассмотрения дела по существу.

Дело рассмотрено по правилам статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие надлежащим образом извещенных истца, третьего лица.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Между администрацией города Сургута (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «МКС» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 18.04.2016 № 96 (том 1, л.д. 25-31), по условиям которого, арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный на территориальной зоне ИТ.1, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 1 «З», район острова Заячий, площадью 4 207 кв.м., под строительство АЗС на 3 поста, сроком с 19.02.2016 по 18.02.2019.

Администрацией города Сургута обществу с ограниченной ответственностью «МКС» выдано разрешение от 17.02.2016 на строительство объекта «Автозаправочный комплекс по ул. 1 «З», район острова Заячий в г. Сургут» (том 1, л.д. 32-34).

Ответчику с 24.03.2016 на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства, степень готовности - 5%, кадастровый номер: 86:10:0101188:65, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 1 «З», район острова Заячий (выписка из ЕГРП, том 1, л.д. 39-46).

Объект расположен на земельном участке по адресу: Россия, Тюменская область,

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. 1 «З», район острова Заячий, земли населенных пунктов, кадастровый квартал 86:10:0101188, предоставленном администрацией города Сургута ответчику по договору аренды от 18.04.2016 № 96 сроком с 19.02.2016 по 18.02.2019 для строительства АЗС.

17.01.2019 администрацией города Сургута отказано обществу с ограниченной ответственностью «МКС» в выдаче разрешения на строительство объекта «Автозаправочный комплекс по ул. 1 «З», район острова Заячий в н. Сургут» (письмо от 17.01.2019, том 1, л.д. 35).

Истцом составлен акт осмотра от 28.02.2019 № 11/19, согласно которому, строительные работы на объекте не ведутся, на территорию имеется свободный доступ.

Поскольку, срок действия договора аренды земельного участка истек, объект для строительства которого он предоставлялся не возведен, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно пункту 3.1 части 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Согласно пункту 1 статьи 239.1 Кодекса, 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.

Указанная норма реализует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, обеспечивает рациональное и эффективное распоряжение земельными участками, что является приоритетной задачей соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Согласно пункту 2 статьи 239.1 Кодекса 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 этот объект.

Согласно пункту 1 статьи 239.1 Кодекса требование о продаже объекта незавершенного 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 подключен (технологически присоединен) объект.

Норма корреспондирует с ограничениями, предусмотренными статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающей пределы осуществления гражданских прав, и является гарантией защиты прав и законных интересов добросовестных лиц, предпринимавших меры, направленные на получение необходимых документов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Согласно пункту 4 статьи 239.1 Кодекса начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 (Постановление № 1299).

Таким образом, объекты незавершенного строительства могут быть изъяты у собственника только по решению суда путем продажи с публичных торгов и только в случае прекращения действия договора аренды земельного участка.

Земельный участок для строительства спорного объекта предоставлялся застройщику на протяжении 6 лет (изначально предоставлен ООО «Запсибагротранс» по договору аренды земельного участка от 01.04.2013 № 237, права и обязанности арендатора по нему перешли к ответчику на основании договора уступки прав аренды земли от 01.12.2013, том 15-20, 22-23).

К моменту рассмотрения дела срок действия разрешения на строительство объекта истек (16.05.2016), срок договора аренды земельного участка на котором расположен незавершенный строительством объект с низким процентом готовности так же истек (18.02.2019).

Объект, для строительства которого предоставлялся спорный земельный участок так и не возведен.

Фактически строительство объекта не ведется с 2016 года, поскольку процент готовности объекта (5 %) остался неизменным с момента поступления его в собственность ответчика.

Ответчик в нарушение статей 65, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не предоставил допустимых и достоверных доказательств того, 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.

Наличие финансовых затруднений у застройщика не относит к числу оснований исключающих неблагоприятные последствия в виде изъятия объекта путем продажи его с публичных торгов.

Ответчик, осуществляя предпринимательскую деятельность на свой страх и риск (статья 2 Гражданского кодекса Российской Федерации) должен был оценивать и предвидеть неблагоприятные последствия того, что строительство объекта им не велось длительный срок, вплоть до истечения срока аренды земельного участка.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о правомерности требований об изъятии объекта.

В силу пунктов 9 и 10 части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК Российской Федерации) без проведения торгов предоставляются в аренду земельные участки, на которых расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них, и земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 39.6 ЗК РФ 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 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.

Соответственно, предоставление в аренду земельных участков под объектами

незавершенного строительства для завершения строительства на них собственникам указанных объектов прямо предусмотрено нормами Земельного кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела усматривается, что право на предоставление земельного участка однократно для окончания строительства уже было реализовано ответчиком при заключении договора аренды земельного участка от 18.04.2016 № 96.

Само по себе наличие у ответчика желания завершить строительство объекта не является основанием для отказа в удовлетворении иска.

Довод ответчика о том, что на момент рассмотрения дела отсутствует начальная цена спорного объекта, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении иска, отклоняется арбитражным судом виду следующего.

В соответствии с пунктами 2, 3 Постановления № 1299, публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников. Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

В извещении о проведении аукциона указывается, в том числе начальная цена предмета аукциона, которая определяется на основании оценки его рыночной стоимости (подп. 3 пункта 7 Правил № 1299).

Следовательно, 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.

Исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд относит судебные расходы по уплате государственной пошлины на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 169, 170, 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л :

исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «МКС» объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101188:65 расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101188:47, по адресу: улица 1 «З», район острова Заячий, г. Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, 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 «МКС» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 01.04.2019 сохранить до вступления настоящего судебного акта в законную силу.

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.

Кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения арбитражного суда. Кассационная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Судья

Е.А. Никонова