



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

02 марта 2020 г.

Дело № А75-618/2020

Резолютивная часть решения объявлена 25.02.2020.

В полном объеме решение изготовлено 02.03.2020.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Неугодникова И.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Старухиной М.В., рассмотрев в предварительном судебном заседании дело по иску Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249, дата государственной регистрации в качестве юридического лица 07.07.1997, место нахождения: 628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, д. 8) к обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ГРУПП» (ОГРН 1128602014760, ИНН 8602192424, дата государственной регистрации в качестве юридического лица: 12.05.2012, место нахождения: 628414, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Крылова, д. 23, корп. 1) об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, без участия представителей сторон,

у с т а н о в и л :

Администрация города Сургута (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к обществу с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ГРУПП» (далее – ответчик) с требованием об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101009:47, степень готовности 30%, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 35А, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101009:45, путём 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 (далее – ГК РФ), статью 39.6. Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Определением от 20.01.2020 предварительное и судебное заседания по делу назначены на 25.02.2020.

Стороны в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

Ответчик отзыв на исковое заявление не предоставил, доводы истца не опроверг.

По общему правилу лицо, участвующее в деле, должно предпринять все разумные и достаточные меры для получения судебных извещений по месту своего нахождения и несет соответствующие риски непринятия таких мер (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.03.2009 № 17412/08).

Реализация истцом процессуальных прав истца посредством предъявления иска в соответствии с установленными арбитражным процессуальным законодательством требованиями не может ставиться в зависимость от бездействия ответчика, выразившегося в неполучения направляемой ему корреспонденции.

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.

Арбитражный суд в порядке части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание.

Судебное заседание проведено в отсутствие надлежащим образом извещенных сторон, в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, считает иск подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

06.07.2016 администрацией города Сургута ответчику выдано разрешение на строительство № 86-ru86310000-67-2016 объекта «Спортивно-оздоровительный комплекс по адресу: ХМАО - Югра, город Сургут, микрорайон 35А, 1 очередь строительства» сроком действия до 05.06.2018 (л.д. 36-39). В разрешении на строительство указан кадастровый номер земельного участка 86:10:0101009:45,

в пределах которого расположен или планируется расположение объекта капитального строительства.

По договору аренды земельного участка от 05.10.2016 № 315 (далее – договор, л.д. 25-31) ответчику (арендатор) Администрацией горда Сургута (арендодатель) предоставлен земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101009:45, площадью 53 245 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр 35 А для окончания строительства спортивно-оздоровительного комплекса, с установлением срока аренды с 21.11.2016 по 20.11.2019 (пункты 1.1, 1.4, 1.5 договора).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 25.10.2016 (л.д. 31).

Исходя из сведений, содержащихся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (л.д. 33-35), ответчику на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства, степень готовности 30%, кадастровый номер 86:10:0101009:47, адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, мкр-н 35 А.

Специалистами департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Сургута проведен осмотр земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101009:45, о чем составлен акт осмотра 41-К/19 от 05.12.2019 (л.д. 40) с фотографиями (л.д. 41-44). На момент осмотра из-за снеговой заснеженности установить объект незавершенного строительства не представилось возможным, при визуальном осмотре наличие каких-либо объектов и проведение строительных работ не выявлено.

Поскольку истек срок договора аренды земельного участка, разрешения на строительство объекта, объект строительством не завершен, истец обратился с рассматриваемым иском в арбитражный суд.

С 01.03.2015 вступили в силу нормы ГК РФ и ЗК РФ, которые установили порядок принудительного отчуждения объекта незавершенного строительства, если его строительство не было окончено в установленный срок (Федеральный закон Российской Федерации от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В соответствии пунктом 3.1 части 2 статьи 235 ГК РФ 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 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 239.1 ГК РФ, 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.

Частью 6 статьи 239.1 ГК РФ установлено, что эти правила 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.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержден постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее - 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.

В силу пунктов 9 и 10 части 2 статьи 39.6 ЗК РФ 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.

В рассматриваемом деле, между сторонами договор аренды заключен 05.10.2016, следовательно, он попадает под законодательное регулирование названных норм.

Земельный участок предоставлялся ответчику ДЛЯ ОКОНЧАНИЯ строительства объекта на срок с 21.11.2016 по 20.11.2019 (пункт 1.5 договора).

Объект, для строительства которого предоставлялся земельный участок так и не возведен. Фактически строительство объекта не ведется, согласно акту осмотра от 05.12.2019 № 41-К/19 наличие каких-либо объектов и проведение строительных работ не выявлено, доступ на земельный участок свободен.

Ответчик, осуществляя предпринимательскую деятельность на свой страх и риск (статья 2 ГК РФ) 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.

Администрация города Сургута обратилась с настоящим требованием в суд 20.01.2020 (иск сдан нарочно в канцелярию суда, л.д. 8), то есть в пределах установленного законодателем шестимесячного срока после истечения срока аренды.

Учитывая вышеизложенное, исковые требования надлежит удовлетворить, объект подлежит изъятию у ответчика путём продажи с публичных торгов.

В рамках настоящего дела определением от 20.01.2020 по заявлению истца были приняты обеспечительные меры.

По правилам части 4 статьи 96 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае удовлетворения иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу.

Статьей 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

При подаче иска государственная пошлина истцом не уплачена. В силу пункта 1 статьи 333.37. Налогового кодекса Российской Федерации истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

Согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации при подаче исковых заявлений неимущественного характера уплате подлежит государственная пошлина в сумме 6 000 руб. 00 коп.

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.

При таких обстоятельствах, на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд усматривает основания для взыскания с ответчика в доход бюджета государственной пошлины в размере 6 000 руб. 00 коп.

Руководствуясь статьями 9, 16, 64, 65, 71, 167, 168, 169, 170, 171, 174, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ГРУПП» объект незавершённого строительства с кадастровым номером 86:10:0101009:47, степень готовности 30%, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, микрорайон 35А, 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».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «КАПИТАЛ-ГРУПП» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб. 00 коп. (Шесть тысяч рублей 00 копеек).

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

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 01.08.2019 5:46:32
Кому выдана Неугодников Игорь Сергеевич

И.С. Неугодников