



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 № А75-6978/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 15 октября 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 18 октября 2019 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Тетериной Н.В.,

судей Веревкина А.В., Рожкова Д.Г.,

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

рассмотрев в открытом судебном заседании, проведенном посредством использования системы видеоконференц-связи, апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-11170/2019) Администрации города Сургута на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 01 июля 2019 года по делу № А75-6978/2019 (судья И.С. Неугольников), принятое по иску Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249) к индивидуальному предпринимателю Цветкову Алексею Леонидовичу (ОГРНИП 317861700058956, ИНН 860200980357) 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, ИНН 8601001187),

при участии в судебном заседании представителей:

от Администрации города Сургута – Карпова Н.И. по доверенности № 242 от 04.07.2019,

от индивидуального предпринимателя Цветкова Алексея Леонидовича – Налбандян Е.Л. по доверенности № 1 от 23.05.2019,

установил:

Администрация города Сургута (далее – Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского округа – Югры с иском к индивидуальному предпринимателю Цветкову Алексею Леонидовичу (далее – ИП Цветков А.Л., ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства, степень 40 %, кадастровый номер: 86:10:0101000:2041, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 31 А.

Определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 08.04.2019 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 - Управление Росреестра по ХМАО – Югре, третье лицо).

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 01.07.2019 по делу № А75-6978/2019 в удовлетворении исковых требований отказано.

Возражая против принятого судом решения, Администрация в апелляционной жалобе просит его отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

В обоснование апелляционной жалобы истец, ссылаясь на истечение срока действия договора аренды земельного участка 01.11.2018, полагает, что действия ответчика по изменению территориальной зоны не являются основанием для заключения нового договора для окончания строительства. По мнению истца, имелись основания для обращения в суд о продаже с торгов объекта незавершенного строительства.

От Администрации города Сургута поступил письменные дополнения по апелляционной жалобе, в которых истцом указано на необходимость установления наличия причинно-следственной связи между нарушением срока строительства объекта и действиями (бездействиями) Администрации и иных лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технологического обеспечения, к которым необходимо технологическое присоединение объекта.

От ИП Цветкова А.Л. поступил письменный отзыв на апелляционную жалобу, в котором ответчик просит обжалуемое решение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Определением апелляционного суда от 18.09.2019 рассмотрение апелляционной жалобы в судебном заседании отложено на 15.10.2019.

Информация об отложении в судебном заседании размещена на официальном сайте Восьмого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет, а также на официальном сайте Арбитражных судов Российской Федерации (картотека арбитражных дел).

В заседании суда апелляционной инстанции представитель Администрации поддержал требования, изложенные в апелляционной жалобе, просил отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт.

Представитель ИП Цветкова А.Л. поддержал доводы, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу, просил оставить решение без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения, считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Управление Росреестра по ХМАО – Югре, надлежащим образом извещенное в соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса российской Федерации (далее - АПК РФ) о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы, явку своего представителя в заседание суда апелляционной инстанции не обеспечило. На основании части 1 статьи 266, части 3 статьи 156 АПК РФ жалоба рассмотрена в отсутствие третьего лица.

Рассмотрев материалы дела, апелляционную жалобу (с учетом дополнений к ней), отзыв на нее, заслушав представителей сторон, проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта, апелляционный суд усматривает основания для его отмены.

Как следует из материалов дела, ИП Цветкову А.Л. с 08.07.2013 на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства: нежилое здание «Корпус преждевременных родов и недоношенных детей» (кадастровый номер 86:10:0101000:2041), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101063:38.

Земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101063:38 предоставлен ИП Цветкову А.Л. Администрацией на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» по договору аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 на срок с 01.11.2015 по 31.10.2018 для строительства объекта «Корпус преждевременных родов и недоношенных детей».

По истечении срока действия договора аренды объект так и не завершен строительством, в связи с чем администрация обратилась в арбитражный суд с иском об

изъятии у ответчика спорного объекта в связи с окончанием срока действия договора аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 и незавершением строительства путем продажи с публичных торгов со ссылкой на статью 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ).

Возражая против удовлетворения данного иска, ответчик ссылался на то, что с 2015 года ИП Цветков А.Л. принимал действия, направленные на внесение изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, и 18.10.2018 Администрацией издано распоряжение № 1866, которым установлено соответствие разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101063:38, расположенного в территориальной зоне ОД.10, виду разрешенного использования: гостиничное обслуживание. Код 4.7.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 235, 239.1 ГК РФ, статей 39.6, 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), положениями Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ), исходил из того, что имелись не зависящие от ответчика обстоятельства, препятствовавшие в завершении строительства, конфликт публичных и частных интересов устранен в последний месяц аренды (установлено соответствие разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования), ответчиком предприняты меры для получения технических условий для подключения к сетям, заключены договоры на выполнение проектных работ

Суд первой инстанции также указал, что нарушение сроков строительства объекта связано с уважительными причинами, удовлетворение исковых требований не будет являться справедливым разрешением спора.

Между тем судом первой инстанции не учтено следующее.

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 данной статьи 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.

В рассматриваемой ситуации стороны 03.12.2015 заключили договор аренды земельного участка № 459 для завершения строительства незавершенного строительством объекта «Корпус преждевременных родов и недоношенных детей».

Договор аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 заключен без проведения торгов.

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.

Статья 239.1 введена в ГК РФ Законом № 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 Федерального закона.

Согласно статье 35 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.

Право на однократное заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного

участка № 459 от 03.12.2015 заключен 01.04.2015, в связи с чем к правоотношениям сторон подлежат применению положения статьи 239.1 ГК РФ.

При таких обстоятельствах основания для изъятия спорного объекта в силу статьи 239.1 ГК РФ имеются в рассматриваемом случае.

Вместе с тем 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 (пункт 3 статьи 239.1 ГК РФ).

Таким образом, основанием для отказа в удовлетворении требования о принудительном изъятии объекта незавершенного строительства является нарушение срока строительства объекта, обусловленное неправомерными действиями уполномоченных органов либо лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей.

При этом, суд первой инстанции, признав, что нарушение срока строительства объекта обусловлено не зависящими от ответчика обстоятельствами, препятствовавшими ИП Цветкову А.Л. в завершении строительства, не исследовали соответствующие обстоятельства дела.

Коллегия судей отмечает, что в рассматриваемой ситуации необходимо установить неправомерные действия администрации или лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей, к которым необходимо технологическое присоединение объекта, какие обязанности ими не выполнены, а также установить причинно-следственную связь между нарушением срока строительства объекта и действиями (бездействием) администрации или иных лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым необходимо технологическое присоединение объекта.

Как указано выше, стороны заключили договор аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 для строительства объекта «Корпус преждевременных родов и недоношенных детей».

Пунктом 1.5 договора аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 установлен срок аренды с 01.11.2015 по 31.10.2018.

Суд апелляционной инстанции отмечает, что, исходя из анализа имеющихся в деле документов, обстоятельств, препятствующих для завершения строительства

объекта указанного назначения не имелось. Доказательств обратного материалы дела не содержит.

При этом ссылка на невозможность технологического присоединения к сетям водоснабжения и водоотведения не может свидетельствовать о наличии оснований для применения пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ, так как нарушения со стороны эксплуатирующей организации отсутствуют.

Так, ИП Цветков А.Л. предпринял меры для получения технических условий для подключения к сетям теплоснабжения общества с ограниченной ответственностью «Сургутские городские электрические сети», Сургутского муниципального унитарного предприятия «Городские тепловые сети», сетям водоснабжения и водоотведения Сургутского муниципального унитарного предприятия «Горводоканал».

Из представленной в материалы дела самим ответчиком переписки с обозначенными организациями следует, что последними не отказано в подключении проектируемого объекта, усматривается не согласование подключения по объективным причинам со стороны ООО «ВИС Инфраструктура» (отсутствие резервных мощностей внутриплощадочных сетей, выполнение мероприятий, определенных схемой теплоснабжения) и последующая выдача новых технических условий СГМУП «Горводоканал» в разумные сроки

Таким образом, апелляционный суд обращает внимание, что нарушение строительства объекта не обусловлено неправомерными действиями лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым необходимо технологическое присоединение объекта.

Из материалов дела следует и самим ответчиком в отзыве на исковое заявление подтверждается, что в период действия договора аренды земельного участка № 459 от 03.12.2015 ИП Цветковым А.Л. предпринимались меры к внесению изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, а именно в карту градостроительного зонирования в части исключения арендуемого земельного участка из территориальной зоны ЗД.9 и отнесения их к территориальной зоне ОД.2 «Общественно – деловая зона».

При этом суд апелляционной инстанции обращает внимание, что такие действия начали носить активный характер только в 2018 году, в то время как право собственности на спорный объект ответчик стал с 2013 года.

Так, с соответствующим заявлением ИП Цветковым А.Л. обратился 01.07.2015 (т. 1 лд. 146).

Постановлением Администрации от 08.10.2015 № 7089 (т. 1 лд. 148-149) предложение ИП Цветкова А.Л. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута отклонено, с указанием на то, что в соответствии с генеральным планом города Сургута, утвержденным решением исполнительного комитета Тюменского областного совета народных депутатов от 06.05.1991 № 153 «Об утверждении проектно-планировочной документации» (с последующими изменениями) земельный участок относится к зоне общественно-делового назначения и предназначен для строительства объектов здравоохранения регионального назначения – больничного комплекса, в соответствии с проектом планировки предлагаемый к строительству объект не соответствует проектным решениям проекта планировки и проекта межевания территории «Застройка больничного комплекса в микрорайоне 31А город Сургут. Корректировка», утвержденного постановлением администрации № 1511 от 05.03.2015.

Перепиской представленной в материалы дела подтверждается принятие ответчиком мер для получения документов в обоснование возможности изменения территориальной зоны представленного в аренду земельного участка.

При этом при повторном обращении постановлением Администрации от 11.04.2018 № 2421 (т. 2 лд. 11-14) предложение ИП Цветкова А.Л. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута также отклонено в связи с тем, что территория испрашиваемого земельного участка относится к общественно – деловой зоне, на которой предусмотрено строительство объектов здравоохранения для больничного комплекса в соответствии с действующим генеральным планом муниципального образования городской округ город Сургут, утвержденным решением Исполнительного комитета Тюменского областного Совета народных депутатов № 153 от 06.05.1991.

Затем, 29.05.2018 решением Думы города Сургут № 283-VI ДГ внесены изменения в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута, утвержденные решением Думы города Сургут № 475-III UI от 28.06.2005 «Об утверждении Правил землепользования и застройки на территории города Сургута», а именно в раздел III «Карта градостроительного зонирования» в части изменения границ территориальных зон: ОД.6 (ЗД) в результате уменьшения, ОД.10 в результате выделения для земельного участка с кадастровым номером 86:10:01011063:38.

Постановлением администрации № 1866 от 18.10.2018, с учетом заявления ИП Цветкова А.Л. установлено соответствие разрешенного использования земельного

участка с кадастровым номером 86:10:01011063:38, расположенного в территориальной зоне ОД.10, виду разрешенного использования: гостиничное обслуживание код 4.7.

Таким образом, из материалов дела неправомерных действий администрации не усматривается.

При этом коллегия судей учитывает обстоятельства, которыми администрация руководствовалась при вынесении соответствующих постановлений, наличие документального подтверждения изменения обстоятельств, повлиявших на изменение принятого в отношении обращения ответчика положительного решения.

Доводов относительно незаконности действий (бездействия) администрации при принятии первоначальных постановлений об отклонении предложения ИП Цветкова А.Л. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории города Сургута ответчик не приводит.

Указанные постановления администрации в установленном порядке не обжалованы и не признаны незаконным.

Следовательно, нарушение срока строительства объекта не вызвано неправомерными действиями (бездействием) администрации или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым необходимо технологическое присоединение объекта.

Иное ответчиком не доказано.

Проанализировав перечисленные выше нормы права в совокупности с фактическими обстоятельствами дела, суд апелляционной инстанции не может согласиться с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных истцом требований.

Напротив, таковые как законные и обоснованные подлежат удовлетворению в полном объеме.

Таким образом, обжалуемое решение подлежит отмене, как принятое с нарушением норм материального права, с принятием нового судебного акта.

Апелляционную жалобу следует удовлетворить.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе в соответствии со статьей 110 АПК РФ относятся на ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь статей 271, пунктом 4 части 1 статьи 270, пунктом 2 статьи 269 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 01 июля 2019 года по делу № А75-6978/2019 отменить.

Изъять у индивидуального предпринимателя Цветкова Алексея Леонидовича объект незавершенного строительства, степень 40 %, кадастровый номер: 86:10:0101000:2041, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, мкр-н 31 А, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с индивидуального предпринимателя Цветкова Алексея Леонидовича в доход федерального бюджета 6 000 рублей государственной пошлины.

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

Н.В. Тетерина

Судьи

А.В. Веревкин

Д.Г. Рожков