



## 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  
«01» ноября 2019 г.

Дело № А75-6979/2019

Резолютивная часть судебного акта оглашена в судебном заседании 31.10.2019.

В полном объеме судебный акт изготовлен 01.11.2019.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе судьи Никоновой Е.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Серебренниковой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску 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 индивидуальному предпринимателю Цветкову Алексею Леонидовичу (ОГРНИП 317861700058956 от 15.08.2017, 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,

при участии представителя истца (до объявления перерыва) – Шигорина П.В. (доверенность от 27.03.2017 № 107),

#### 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 индивидуальному предпринимателю Цветкову Алексею Леонидовичу (далее – ответчик, ИП Цветков А.Л.) об изъятии объекта незавершенного строительства, степень готовности – 10 %, с кадастровым номером 86:10:0101000:3747, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр 31А, 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 30.09.2019 судебное заседание по делу отложено на 23.10.2019 в 12 часов 00 минут.

Представитель истца явился, исковые требования поддержал.

Ответчик явку представителя не обеспечил, в отзыве исковые требования не признает.

Третье лицо явку представителя не обеспечило, в отзыве решение просит принять на усмотрение суда.

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 ответчика, третьего лица.

В судебном заседании на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 31.10.2019 в 13 час. 30 мин.

Судебное заседание после окончания перерыва продолжено в отсутствие надлежащим образом извещенных сторон, третьего лица.

От ответчика через систему «Мой арбитр» поступило заявление об отложении судебного разбирательства до рассмотрения дела № А75-6978/2019 в кассационной инстанции.

Заявление арбитражным судом оставлено без удовлетворения, поскольку препятствий к рассмотрению настоящего спора по существу и принятию итогового судебного акта не имеется.

Арбитражный суд, исследовав материалы дела, установил следующее.

Как следует из искового заявления, индивидуальному предпринимателю Цветкову Алексею Леонидовичу по договору аренды земельного участка от 03.12.2015 № 460 предоставлен земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101063:39, площадью 6 303 кв.м., расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр 31 А для строительства объекта «Корпус преждевременных родов и недоношенных детей», корпус 2, сроком с 01.11.2015 по 31.10.2018 (л.д. 16-22).

Согласно выписке из ЕГРН от 06.11.2018 ответчику на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства, степень готовности 10 %, кадастровый номер 86:10:0101000:3747, адрес объекта: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, г. Сургут, мкр-н 31 А.

Цветков А.Л. приобрёл объект незавершенного строительства у Ульяновой Ирины Владимировны по договору купли-продажи недвижимого имущества от 14.05.2013.

Объект незавершенного строительства находился в собственности у гражданки Ульяновой Ирины Владимировны с 11.07.2011 и был приобретен ею у общества с ограниченной ответственностью «Перспектива» на основании договора купли-продажи от 23.06.2011.

ООО «Перспектива» владело имуществом с 22.05.2007, справкой от 26.04.2007 № 10054 подтверждается, что объект незавершенного строительства имел степень готовности 10 %.

По доводам истца, Цветков А.Л., приобретя право собственности 14.05.2013, разрешение на строительство не получал, не пытался осуществить строительство в срок, установленный договором аренды.

Поскольку срок действия указанного выше договора аренды земельного участка истек, истец обратился в арбитражный суд в порядке пункта 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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.

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

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

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.

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 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - 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.

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.

Земельный участок для строительства спорного объекта предоставлялся застройщику (ООО «Перспектива», Ульяновой И.В., впоследствии Цветкову А.Л. на протяжении более 10 лет.

Срок последнего договора аренды земельного участка, на котором расположен спорный объект к моменту рассмотрения дела истек (31.10.2018), а спорный объект не возведен, имеет низкую степень готовности (10 %).

Таким образом, объект, для строительства которого предоставлялся земельный участок так и не возведен. Фактически строительство объекта не ведется с 2011 года, поскольку процент готовности объекта (10 %) остался неизменным с момента оформления его в собственность ООО «Перспектива» и последующего поступления с собственностью от предыдущего застройщика Ульяновой И.В. и Цветкова А.Л. соответственно (выписка из единого государственного реестра объектов капитального строительства от 16.06.2011 № 568, л.д. 118, 119, том I).

Оснований для выводов о том, что после окончания срока аренды договор возобновлен на неопределенный срок в порядке, установленном статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, не имеется, ввиду того, что согласия со стороны арендатора на продление арендных правоотношений ответчиком не получено.

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, принятие мер к изменению разрешенного вида использования земельного участка не относит к числу оснований исключаящих неблагоприятные последствия в виде изъятия объекта путем продажи его с публичных торгов, поскольку входит в число предпринимательских рисков.

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 03.12.2015 № 460.

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

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 ответчика с таковой ее результаты могут быть оспорены в установленном законом порядке.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины, в том числе за подачу заявления о принятии обеспечительных мер подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 169, 170, 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.

Изыять у индивидуального предпринимателя Цветкова Алексея Леонидовича объекта незавершенного строительства, степень готовности – 10 %, с кадастровым номером 86:10:0101000:3747, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, мкр 31А, 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».

Обеспечительные меры, принятые определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 19.04.2019 сохранить до момента фактического исполнения судебного акта.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Цветкова Алексея Леонидовича в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 9 000 руб.

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