

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

620075 г. Екатеринбург, ул. Шарташская, д.4,  
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
21 января 2021 года

Дело № А60-54513/2020

Резолютивная часть решения объявлена 20 января 2021 года  
Полный текст решения изготовлен 21 января 2021 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи В.В. Коликова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.М. Капустиной, рассмотрел дело №А60-54513/2020 по первоначальному иску Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области к индивидуальному предпринимателю Боталову Александру Владимировичу (ИНН665502080589, ОГРН312668622700081)

об изъятии объекта незавершенного строительства, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Энерголеспром» (ИНН 6671222732, ОГРН1076671014430), общество с ограниченной ответственностью "Транспортно-экспедиционная компания "Транзит" (ИНН 6661085533, ОГРН1026605244676),

по встречному заявлению индивидуального предпринимателя Боталова Александра Владимировича (ИНН665502080589, ОГРН312668622700081) к Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области (ИНН 6658091960, ОГРН1036602638588) о признании ненормативного правового акта недействительным,

при участии в судебном заседании  
от истца: Тетерина Ю.В., представитель по доверенности от 10.11.2020,  
от ответчика: Боталов А.В., паспорт, Канкалов Д.О., представитель по доверенности от 04.06.2020, удостоверение адвоката



Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов составу суда не заявлено.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось в арбитражный суд с иском индивидуальному предпринимателю Боталову Александру Владимировичу об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0206025:1614, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, д. 7, путём продажи с публичных торгов.

Определением от 09.11.2020 суд принял исковое заявление к производству, привлек к участию в деле в качестве третьего лица ООО «Энерголеспром» (ИНН 6671222732, ОГРН1076671014430) и назначил предварительное судебное заседание на 27.11.2020.

23.11.2020 в суд от ответчика поступил отзыв на исковое заявление.

В судебном заседании представитель финансового управляющего Томашевича Александры Владимировны Чупракова И.Н. заявил устное ходатайство о привлечении в к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования.

В обоснование своего ходатайства заявитель указывает на то, что Томашевич А.В. является учредителем третьего лица ООО «Энерголеспром».

Рассмотрев материалы дела, суд отказывает в привлечении к участию в деле в качестве третьего лица финансового управляющего Томашевича Александры Владимировны, являющейся учредителем ООО «Энерголеспром» Чупракова И.Н., поскольку заявленное ходатайство содержит вероятностные предположения о том, что судебный акт по делу может повлиять на права и обязанности заявителя; ООО «Энерголеспром» привлечено судом к участию в деле в качестве третьего лица.

Применительно к ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью "Транспортно-экспедиционная компания "Транзит" (ИНН 6661085533, ОГРН1026605244676).

Определением от 27.11.2020 суд назначил дело к судебному разбирательству на 23.12.2020.

Ответчик по первоначальному иску индивидуальный предприниматель Боталов Александр Владимирович заявил встречное заявление к Министерству по управлению государственным имуществом Свердловской области о признании недействительным отказа в заключении договора аренды земельного участка.

Определением от 08.12.2020 встречное заявление принято к рассмотрению совместно с первоначальным исковым заявлением.

Рассмотрев материалы дела, суд



**УСТАНОВИЛ:**

Вступившим в законную силу судебным актом – решением Арбитражного суда Свердловской области от 18 июля 2014 года по делу № А60-17997/2014 установлено, что 10.05.2006 между Администрацией города Екатеринбурга (арендодателем) и ООО "Транспортно-экспедиционная компания "Транзит" (арендатор) заключен договор № 2-637 от 24.11.2005 г. аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0206025:0023 площадью 8943 кв. м, расположенного в городе Екатеринбурге переулок Красный, 7, под существующие здания (лит. А, Б, Д, Е, Ж) и для строительства жилых домов с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой и для реконструкции производственного здания (лит. Б) в административное, сроком на 15 лет (с 14.07.2005 года по 13.07.2020 года), запись о государственной регистрации договора от 10.01.2006 N 66-66-01/284/2005-411. 21.01.2012 Администрацией города Екатеринбурга вынесено постановление № 161 об утверждении схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории по адресам: пер. Красный, 5/1, 5/2, 7 (литер Б). Согласно данному постановлению утверждена схема расположения образуемых в результате разделения земельных участков площадью 7 837 кв.м. по адресу: пер. Красный. 5/1, 5/2 - под многоквартирные жилые дома, и площадью 1151 кв.м. по адресу: пер. Красный, 7 (литер Б) - для завершения строительства административно-офисного здания с подземной встроено-пристроенной автостоянкой. 10.07.2013 г. образованный в результате разделения земельный участок с кадастровым номером 66:41:0203025:1312 площадью 1 151 кв.м. был поставлен на кадастровый учет, вследствие чего первоначальный земельный участок с кадастровым номером 66:41:02 06 025:0023 сохранен в измененных границах, площадью 7 844 кв.м.

На земельном участке с кадастровым номером 66:41:0203025:1312 площадью 1 151 кв.м. был возведен объект незавершенного строительства – административно-офисное здание, права на который были приобретены обществом с ограниченной ответственностью «Энерголеспром».

08 декабря 2015 года между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области (арендодатель) и ООО «Энерголеспром» заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0203025:1312 площадью 1 151 кв.м. расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, д. 7 однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства сроком до 24 августа 2018 года.

В настоящее время собственником объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0203025:1312, является индивидуальный предприниматель Боталов Александр Владимирович на основании договора купли-продажи от 21.11.2019,



что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

Истец, обращаясь в суд с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства, указывает, что договор аренды, заключенный с целью завершения строительства прекращен, строительство объекта не завершено.

Исходя из положений пункта 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии со статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

В пункте 1 статьи 552 ГК РФ предусмотрено, что по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Согласно пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Пунктом 1 статьи 235 ГК РФ предусмотрено, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Подпунктом 3.1 пункта 2 ст. 235 ГК РФ установлено, что принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится, в том числе, отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК РФ).

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).

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 (п. 6 ст. 239.1 ГК РФ).

В силу пункта 2 ст. 239.1 ГК РФ 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.

Судом установлено, что земельный участок с кадастровым номером 66:41:0203025:1312 был предоставлен однократно в аренду для завершения строительства объекта незавершенного строительства его предыдущему собственнику – ООО «Энерголеспром». Срок договора аренды истек.

Доводы ответчика о том, что арендные отношения между арендодателем и собственником объекта незавершенного строительства возникли в 2006 году и не были прекращены по состоянию на 01.03.2015, носили длящийся характер, земельный участок из владения не выбывал, судом отклоняются, как противоречащие материалам дела, а именно положениям п.1.1. договора аренды от 08.12.2015. То обстоятельство, что землевладение фактически не выбывало из владения арендатора, не может расцениваться в качестве критерия, позволяющего рассматривать правоотношения сторон действующими на основании прежнего договора аренды – от 24.11.2005.

Доводы ответчика о продлении договора аренды от 08.12.2015 на неопределенный срок, в том числе по причине отсутствия доказательств совершения арендодателем действий, свидетельствующих о направленности его воли на прекращение арендных отношений, судом отклоняются, поскольку анализ положений статьи 239.1 ГК РФ не дает оснований предполагать возможность применения к рассматриваемому случаю положений статьи 621 ГК РФ.

Согласно материалам дела, Министерством рассмотрено обращение предпринимателя о продлении арендных отношений по договору от 08.12.2015 и отказано в связи с истечением срока действия договора. Отказ обжалован предпринимателем Боталовым А.В. путем подачи встречного заявления в рамках данного дела.

В соответствии с пп. 2 п. 5 ст. 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 указанного 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.

Таким образом, действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства на заключение (однократную пролонгацию) договора аренды для завершения строительства такого объекта без торгов. Вводя льготный (без торгов) порядок получения в аренду публичного земельного участка для собственников незавершенных строительством объектов, законодатель адресует его добросовестным лицам, не использовавшим прежде право на продление договора и не имевшего правопреемников, такое право реализовавших.

В настоящее время строительство спорного объекта не завершено, право на однократное заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства реализовано, доказательств, подтверждающих нарушение срока строительства, связанных с действиями государственных органов или органов местного самоуправления, не представлено. Поэтому на предпринимателя не могут быть распространены нормы, предоставляющие собственнику объекта незавершенного строительства на заключение (однократную пролонгацию) договора аренды для завершения строительства такого объекта без торгов по истечении срока действия договора.

Таким образом, исковые требования по первоначальному иску подлежат удовлетворению. В удовлетворении встречного заявления суд отказывает.

Судебные расходы по делу на основании ст. 110 АПК РФ относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

1. Первоначальные исковые требования удовлетворить.

Изъять у индивидуального предпринимателя Боталова Александра Владимировича (ИНН665502080589, ОГРН312668622700081) объект незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание,



кадастровый номер 66:41:0206025:1614, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Красный, д. 7, путём продажи с публичных торгов.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Боталова Александра Владимировича (ИНН665502080589, ОГРН312668622700081) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00коп.

2. В удовлетворении встречных требований отказать.

3. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

4. В соответствии с ч. 3 ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист выдается по ходатайству взыскателя или по его ходатайству направляется для исполнения непосредственно арбитражным судом.

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

**Судья**

**В.В. Коликов**

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 11.12.2019 7:23:31  
Кому выдана Коликов Владимир Владимирович



16020003824793