

**СЕМНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Пушкина, 112, г. Пермь, 614068

e-mail: 17aas.info@arbitr.ru**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

№ 17АП-15917/2019-ГК

г. Пермь

10 декабря 2019 года

Дело № А60-26781/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 03 декабря 2019 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 10 декабря 2019 года.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Семенова В.В.,
судей Лесковец О.В., Скромовой Ю.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Поповой О.С.,
при участии в заседании:
от истца – не явились,
от ответчика – Чиркова К.А., представитель по доверенности, паспорт,
(лица, участвующие в деле, о месте и времени рассмотрения дела извещены
надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ, в том числе
публично, путем размещения информации о времени и месте судебного
заседания на Интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного
суда),
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу ответчика,
закрытого акционерного общества "Вестлайн",
на решение Арбитражного суда Свердловской области
от 04 сентября 2019 года,
принятое судьей Сидорской Ю.М.
по делу № А60-26781/2019
по иску Министерства по управлению государственным имуществом
Свердловской области (ОГРН 1036602638588, ИНН 6658091960)
к закрытому акционерному обществу "Вестлайн" (ОГРН 1046602656616,
ИНН 6658187550)
об изъятии объекта незавершенного строительства,
установил:

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее – истец, министерство, МУГИСО) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к закрытому акционерному обществу "Вестлайн" (далее – ответчик, общество, ЗАО "Вестлайн") об изъятии объекта незавершенного строительства, назначение: нежилое, литер А1, кадастровый номер 66-66-01/194/2005-149, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Армавирская, д. 17, путем 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". Исковые требования обоснованы ссылками на статьи 235, 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 04 сентября 2019 года (резолютивная часть от 29 августа 2019 года) исковые требования удовлетворены. Суд решил:

"1. Исковые требования удовлетворить.

2. Изъять у закрытого акционерного общества "Вестлайн" (ИНН 6658187550, ОГРН 1046602656616) объект незавершенного строительства, назначение: нежилое. Литер А1, кадастровый номер 66-66-01/194/2005-149, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Армавирская, 17, путем 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".

3. Взыскать с закрытого акционерного общества "Вестлайн" (ИНН 6658187550, ОГРН 1046602656616) в доход федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины по иску".

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ЗАО "Вестлайн" обжаловало решение суда первой инстанции в апелляционном порядке, в жалобе просит решение суда отменить. В апелляционной жалобе, в дополнении к апелляционной жалобе заявитель ссылается на нарушение и неправильное применение судом первой инстанции норм материального права (пункт 1 части 2 статьи 270 АПК РФ), неправильное истолкование закона судом (пункт 3 части 2 статьи 270 АПК РФ). Заявитель указывает, что истцом утрачено право на предъявление искового заявления об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в связи с пропуском 6-месячного пресекательного срока для реализации данного права, установленного подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации; что вопросы наличия либо отсутствия у истца права на изъятия объекта ответчика не были предметом рассмотрения дела № А60-9872/2019. Ответчик также просил приостановить производство по делу до принятия судебной коллегией Верховного Суда РФ решения по кассационной жалобе ЗАО "Вестлайн" по делу № А60-9872/2019.

Министерство представило письменные возражения против удовлетворения апелляционной жалобы.

Министерство, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в судебное заседание не направило, что в силу части 3 статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

В судебном заседании представитель общества поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, ходатайство о приостановлении производства по делу.

В удовлетворении ходатайства о приостановлении производства по делу судом отказано, поскольку оснований, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 143 АПК РФ, не имеется.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (ранее и далее – АПК РФ).

Как следует из материалов дела и верно установлено судом первой инстанции, закрытое акционерное общество "Вестлайн" является собственником объекта незавершенного строительства (литер А1), кадастровый номер 66-66-01/194/2005-149, расположенного по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Армавирская, д. 17 (далее - Объект) регистрационная запись №66-66-01/558/2013-508 от 09.01.2014.

Объект расположен на земельном участке площадью 1203 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0205002:18, по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, по улицам Ереванской - Армавирской - Майкопской.

21.08.2015 между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области (арендодатель) и ЗАО "Вестлайн" (арендатор) заключен договор аренды указанного земельного участка на основании п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" № Т-580 (далее – договор, договор аренды)

Пунктом 1.1 договора установлено, что арендодатель предоставляет, а арендатор принимает земельный участок в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Срок договора аренды с 02.06.2015 по 01.06.2018.

Земельный участок передан по акту приема передачи 21.08.2015.

19.11.2018 Министерством в адрес общества "Вестлайн" направлено уведомление о прекращении действия договора аренды.

Таким образом, в настоящее время правоотношения сторон по договору прекращены, регистрационная запись об обременении погашена.

04.12.2018 заявитель обратился к заинтересованному лицу с заявлением (вх. № 51396) о предоставлении земельного участка в аренду на основании пп. 2 п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ.

13.12.2018 Министерство направило в адрес общества письмо №17-01-82/10694из об отказе в предоставлении ЗАО "Вестлайн" в аренду без проведения торгов земельного участка площадью 1203 кв.м. с кадастровым номером 66:41:0205002:18, расположенном по адресу: Свердловская область, город Екатеринбург, по улицам Ереванской -Армавирской - Майкопской, и заключении нового договора аренды.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Свердловской области от 18.05.2019 по делу № А60-9872/2019 в удовлетворении заявленных требований арендатора о признании незаконным отказа в предоставлении ЗАО "Вестлайн" в аренду без проведения торгов земельного участка отказано, поскольку обществом реализовано право на однократное заключение договора аренды для завершения строительства без проведения торгов.

В связи с истечением срока действия договора аренды и отсутствием доказательств завершения строительства объекта, Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось в суд с настоящим иском.

В силу п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно подп. 3.1 п. 2 вышеуказанной статьи 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).

Пунктом 1 ст. 239.1 ГК РФ предусмотрено, что 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.

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).

При этом в силу пункта 2 указанной статьи Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, названные нормы не предусматривают ограничений по времени заявления уполномоченным органом требования в суд о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов. При этом представляется, что рациональное и эффективное распоряжение земельными участками является приоритетной задачей соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В соответствии с подп. 2 п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса 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.

Удовлетворяя иски о признании сделок недействительными, суд первой инстанции законно и обоснованно исходил из нижеследующего.

Решением Арбитражного суда Свердловской области по делу № А60-9872/2019, оставленным постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда без изменения, имеющим преюдициальное значение по отношению к рассматриваемому делу, установлено, что общество "Вестлайн" реализовало право на однократное заключение договора аренды без проведения торгов для завершения строительства, что у министерства не имелось оснований для заключения с обществом договора аренды земельного участка без проведения торгов.

Суд апелляционной инстанции также указал, что установленное подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации ограничение о том, что предоставление земельного участка в аренду допускается 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, тем более распространяется и на случаи

предоставления земельного участка для завершения строительства текущему собственнику объекта.

Таким образом, доводы ЗАО "Вестлайн" об утрате министерством права на предъявление настоящего иска являются неверными.

Согласно имеющейся в материалах дела справке о состоянии и степени строительной готовности объекта следует, что по результатам обследования объекта, проведенного ООО "Альянс Проект-Строй" 19.03.2018, объект представляет собой фундаментную часть здания, выполненную из блоков типа ФБС 24.6.6 в виде ленты, по контуру несущих стен здания. По верхнему поясу фундаментной части уложены многпустотные сборные железобетонные плиты перекрытия типа ПК 60-12. Степень готовности объекта незавершенного строительства: 11%. Состояние объекта по результатам обследования оценивается как работоспособное. Строительные работы прекращены в 1990 году. На момент приобретения ЗАО "Вестлайн" объекта отсутствовало действующее разрешение на строительство (реконструкцию) объекта.

Доводы ЗАО "Вестлайн" о невозможности завершения строительства в сроки, установленные договором, обоснованно отклонены судом первой инстанции как не подтвержденные соответствующими доказательствами, свидетельствующими, 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. Ответчик не указал, в чем состояли нарушения в сфере градостроительства, допущенные органами государственной власти и местного самоуправления. Сведения об оспаривании соответствующих действий у суда отсутствуют.

Как указал суд первой инстанции, невозможность завершения строительства обусловлена особенностями объекта, земельного участка, на котором он находится, а также неоднократным изменением намерений собственника в отношении достройки объекта (предпринимались попытки согласования эскизного проекта в отношении многоэтажного дома, гостиницы с подземной автостоянкой, спортивного комплекса).

При таких условиях, установив наличие обстоятельств, предусмотренных пунктами 1, 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции законно и обоснованно удовлетворил иски требования министерства.

Выводы суда первой инстанции являются правильными, основанными на верно установленных обстоятельствах, имеющих значение для правильного рассмотрения дела, и применимых нормах права. Оценка представленных в дело доказательств в совокупности, произведенная судом апелляционной инстанции в порядке статьи 71 АПК РФ по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле

доказательств и доводов сторон, не позволила суду апелляционной инстанции прийти к иным выводам.

Доводы апелляционной жалобы ответчика, направленные по существу на переоценку выводов суда первой инстанции и основанные на неверном толковании норм материального права, судом апелляционной инстанции не принимаются.

Вопреки доводу апелляционной жалобы, истечение шестимесячного срока, указанного в подпункте 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, не означает невозможности предъявления иска об изъятии объекта незавершенного строительства по истечении указанного срока. Истечение указанного срока влияет лишь на возможность получения собственником объекта незавершенного строительства земельного участка в аренду для завершения строительства без аукциона.

Общество верно указало, что право истца на изъятие объекта незавершенного строительства корреспондирует праву ответчика на получение земельного участка в аренду для завершения строительства (или скорее указанные права являются взаимоисключающими).

Но вступившими в законную силу судебными актами уже установлено, что право на получение земельного участка для завершения строительства обществом утрачено. Следовательно, у уполномоченного органа имеется право на изъятие объекта незавершенного строительства.

Иные доводы апелляционной жалобы ответчика также не содержат указания на обстоятельства и соответствующие доказательства, наличие которых позволило бы иначе оценить те юридически значимые обстоятельства, верная оценка которых судом первой инстанции повлекла принятие обжалуемого решения.

Несогласие заявителя с оценкой судом представленных доказательств и сформулированными на ее основе выводами по фактическим обстоятельствам дела не может являться основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Таким образом, основания для изменения или отмены решения суда первой инстанции, предусмотренные частью 1 статьи 270 АПК РФ, отсутствуют.

Безусловные основания для отмены судебного акта суда первой инстанции, предусмотренные частью 4 статьи 270 АПК, судом апелляционной инстанции не установлены.

Учитывая изложенное, решение суда первой инстанции изменению или отмене не подлежит, в удовлетворении апелляционной жалобы ответчика следует отказать.

Расходы по уплате государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы относятся на заявителя апелляционной жалобы в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 104, 110, 258, 268, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Свердловской области от 04 сентября 2019 года по делу № А60-26781/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Уральского округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, через Арбитражный суд Свердловской области.

Председательствующий

В.В. Семенов

Судьи

О.В. Лесковец

Ю.В. Скромова