

**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
04 сентября 2019 года

Дело №А60-26781/2019

Резолютивная часть решения объявлена 29 августа 2019 года
Полный текст решения изготовлен 04 сентября 2019 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи Ю.М. Сидорской, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Гонгало рассмотрел в судебном заседании дело

по иску Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (ИНН 6658091960, ОГРН 1036602638588)

к закрытому акционерному обществу «Вестлайн» (ИНН 6658187550, ОГРН 1046602656616) об изъятии объекта незавершенного строительства,

при участии в судебном заседании:

от истца: Дружинина О.М., представитель по доверенности от 11.01.2019 №17-01-82/279;

от ответчика: Чиркова К.А., представитель по доверенности от 13.02.2019.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось в суд с иском к закрытому акционерному обществу «Вестлайн» об изъятии объекта незавершенного строительства, назначение: нежилое. Литер А1, кадастровый номер 66-66-01/194/2005-149, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Армавирская, 17, путем продажи с публичных торгов.

Определением от 20.05.2019 исковое заявление принято к производству, возбуждено производство по делу, назначено предварительное судебное заседание.

Определением Арбитражного суда Свердловской области от 07.06.2019 производство по делу №А60-26781/2019 приостановлено до вступления в законную силу судебного акта по делу № А60-9872/19.

В соответствии со ст. 146 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации появились основания для возобновления производства по делу, а именно судебный акт по названному делу вступил в законную силу.

Исходя из изложенного, арбитражный суд определением от 07.08.2019 назначил судебное заседание для разрешения вопроса о возобновлении производства по делу.

В судебном заседании 20.08.2019 производство по делу возобновлено судом, заседание отложено.

В настоящем судебном заседании истец заявленные требования поддержал с учетом представленного возражения на отзыв.

Ответчик против иска возразил по изложенным в отзыве основаниям, указал, что истцом утрачено право на предъявление искового заявления об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, нарушение ответчиком срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления, в том числе МУГИСО.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «Вестлайн» является собственником объекта незавершенного строительства (литер А1), кадастровый номер 66-66-01/194/2005-149, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Армавирская, д. 17, 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: г. Екатеринбург, по улицам Ереванской - Армавирской - Майкопской.

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

Вступившими в законную силу судебными актам по делу № А60-9872/19, имеющими преюдициальное значение для рассмотрения настоящего спора, установлено следующее.

19.11.2018 Министерством в адрес ЗАО «Вестлайн» направлено уведомление о прекращении действия договора аренды. 04.12.2018 ЗАО «Вестлайн» обратилось к МУГИСО 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 по управлению государственным имуществом Свердловской области направило в адрес ЗАО «Вестлайн» письмо №17-01-

82/10694из об отказе в предоставлении ЗАО «Вестлайн» в аренду без проведения торгов земельного участка 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.

Вместе с тем 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.

Решением Арбитражного суда Свердловской области в рамках дела А60-9872/2019, оставленным Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда без изменения, имеющим преюдициальное значение по отношению к рассматриваемому делу, установлено, что Закрытое акционерное общество «Вестлайн» реализовало право на однократное заключение договора аренды без проведения торгов для завершения строительства 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 многопустотные 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.

При таких обстоятельствах исковые требования, предъявленные на основании ст. 239.1 ГК РФ подлежат удовлетворению.

Доводы ЗАО «Вестлайн» о невозможности завершения строительства в сроки, установленные договором, отклоняются судом 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 указывает, в чем состояли нарушения в сфере градостроительства, допущенные органами государственной власти и местного самоуправления. Сведения об оспаривании соответствующих действий у суда отсутствуют.

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).

Судом принято во внимание, что истцом не предъявлено требование об определении начальной цены продажи объекта незавершенного строительства.

В силу абзаца второго п. 1 ст. 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 "О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства".

Согласно п. 4 ст. 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В то же время незаявление истцом требования об определении начальной продажной стоимости имущества не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии у собственника незавершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов, поскольку в силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению в единственном случае - 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.

Поскольку в рассматриваемом случае незаконность действий публичных и иных органов судами не установлена, а к правоотношениям сторон подлежали применению правила статьи 239.1 ГК РФ, требования МУГИСО об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов подлежат удовлетворению.

Государственная пошлина в размере 6 000 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета на основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный 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.

4. 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 на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

Судья

Ю.М. Сидорская