

**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 июля 2022 года

Дело № А60-10781/2022

Резолютивная часть решения объявлена 27 июня 2022 года. Полный текст решения изготовлен 04 июля 2022 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи С.Ю.Григорьевой при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А.Макеевой рассмотрел в судебном заседании дело №А60-10781/2022 по иску Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (ИНН 6658091960, ОГРН 1036602638588) к обществу с ограниченной ответственностью «СТРАТЕГИЯ» (ИНН 6658245642, ОГРН 1069658104361) об изъятии объекта незавершенного строительства,

при участии в судебном заседании:

от истца Лебедева В.С., доверенность от 08.02.2022г.

от ответчика Калининченко О.Л., доверенность от 14.04.2022г.

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 не заявлено.

МУГИСО обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с иском к ООО «СТРАТЕГИЯ» об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0306005:71, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, Московский тракт.

Ответчик представил отзыв.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

**УСТАНОВИЛ:**

Между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области (истец) и ООО «Стратегия» (ответчик) заключен договор аренды земельного участка от 02.02.2018г. №Т-67, согласно которому ответчику однократно для завершения строительства многофункционального



комплекса с автономной газовой котельной предоставлен земельный участок с кадастровым номером 66:41:0306005:49 на срок с 05.12.2017г. по 04.12.2020г.

Указанный договор заключен сторонами в порядке, предусмотренном [подп. 10 п. 2 ст. 39.6](#) ЗК РФ, поскольку ответчику с 27.11.2017г. принадлежал объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0306005:71 степенью готовности 10%.

Поскольку срок действия договора истек, объект недвижимости не сдан в эксплуатацию, истец обратился в арбитражный суд с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0306005:71.

Ответчик не оспаривая указанные истцом обстоятельства, послужившие основанием для обращения в суд, заявил, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями органов местного самоуправления, не обеспечивших подъезд строительной техники к объекту, а также электросетевой организации, изменившей технические условия подключения объекта строительства к сетям, что препятствует удовлетворению заявленного иска.

В силу [пункта 1 статьи 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 [подпункту 3.1 пункта 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](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

[Пунктом 1 статьи 239.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, введенной в действие с 01.03.2015 в соответствии с [Законом](#) N 171-ФЗ 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.

В соответствии с [ч. 3 статьи 239.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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 ([пункт 6 статьи 239.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании [статьи 35](#) Закона N 171-ФЗ [закон](#) вступает в силу с 01.03.2015 за исключением положений, для которых настоящей [статьей](#) установлен иной срок вступления их в силу.

В силу [пункта 5 статьи 39.6](#) Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Ответчик пользовался земельными участками на основании договоров аренды №3-1466 от 15.10.2009г. и договора №Т-67 от 02.02.2018г.

Таким образом, ограничения в применении нормы [статьи 239.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствуют.

Вступив в арендные правоотношения на основании договоров, ответчик принял на себя обязанности арендатора в полном объеме, в том числе по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Между тем за период действия договоров с 21.08.2009г. по 04.12.2020г. ответчик осуществил строительство объекта степенью готовности только 10%, к достройке объекта незавершенного строительства не приступал, за выдачей разрешения на строительство и утверждения проектной документации, необходимой в соответствии с требованиями [ст. 49, 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, не обращался.



Федеральный законодатель, предусматривая в Гражданском кодексе Российской Федерации возможность публичного собственника земельных участков принятия решения о продаже объекта незавершенного строительства, независимо от основания прекращения договора аренды земельного участка, предполагал стимулирование арендатора к своевременному осуществлению строительства объекта недвижимости, учитывал необходимость защиты общественных интересов, в частности, потребность в эффективном использовании указанных земельных участков, а также возможность реализации арендатором не только прав, но исполнения соответствующих обязанностей, предусмотренных нормами гражданского, земельного, градостроительного законодательства.

Представленные ответчиком документы в подтверждение того обстоятельства, что нарушение сроков строительства спорного объекта вызвано причинами, связанными с действием (бездействием) органов местного самоуправления либо иных лиц, судом не принимаются в качестве доказательств.

Как следует из протоколов совещаний Администрации города Екатеринбурга от 22.08.2012г., 12.10.2022г. строительство улицы Парковой не предполагалось органом местного самоуправления, выдвигался вариант общедолевого строительства улицы юридическими лицами.

О данном обстоятельстве – отсутствии подъезда к земельному участку ответчику стало известно с момента выбора земельного участка. До 1 марта 2015 г. действовал отдельный порядок предоставления земельных участков для строительства из публичных земель, с предварительным согласованием места размещения объекта или без него. Если участок предоставлялся с таким согласованием, то сначала проводился выбор земельного участка (п. 1, пп. 1 п. 5 ст. 30, п. 5 ст. 31 ЗК РФ в редакции, действовавшей до 01.03.2015).

В 2012 году предпринимались попытки решения данной проблемы, которые результата не имели, муниципальное образование не принимало на себя каких-либо обязательств.

Тем не менее, в отсутствие целесообразности сохранения договорных отношений, ответчик производит строительство объекта в минимальном объеме – 10 %, позволяющем зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства и получить земельный участок в аренду еще на три года.

Действия электросетевой организации по изменению технических условий для присоединения к электрическим сетям 2015 года, повлекших изменение точки присоединения в 2019 году, не могут быть связаны с нарушением срока строительства объекта, поскольку объект незавершенного строительства степенью готовности 10%, зарегистрированный в 2017 году не мог быть подключен к электрическим сетям, т.к. он фактически отсутствовал.

Для объекта недвижимости (построенного) не имеет значение изменение ячеек для непосредственного подключения на ПС Отрадная (п. 9.1.2); значение



имеет мощность энергопринимающих устройств, которая уточняется при проектировании (п. б), а проектные работы не проводились в отсутствие объекта недвижимости.

Технические условия ответчиком получены; противодействия ни в получении технических условий, ни в подключении со стороны электросетевой организации не оказано; подключение не осуществлено из-за отсутствия объекта.

Доводы ответчика о том, что для строительства объекта недвижимости необходима электроэнергия, судом отклоняются, поскольку каким-то образом 10% объекта ответчиком возведено и без электричества.

Принимая во внимание, что неустранимым обстоятельством, препятствующим освоению земельного участка, является отсутствие подъездных путей, и это препятствие за период действия договоров не устранено и в настоящее время отсутствуют реальные предложения по его устранению (строительству улицы Парковой), суд требование истца удовлетворяет и изымает у ответчика объект незавершенного строительства, который подлежит реализации на публичных торгах в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014г. №1299.

Государственная пошлина взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета (ст. 110 АПК РФ).

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

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить.

Изъять у ООО «Стратегия» (ИНН 6658245642, ОГРН 1069658104361) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0306005:71 степенью готовности 10% путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014г. №1299.

Взыскать с ООО «Стратегия» (ИНН 6658245642, ОГРН 1069658104361) в доход федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины.

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>.

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.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение».

По заявлению взыскателя дата выдачи исполнительного листа (копии судебного акта) может быть определена (изменена) в соответствующем заявлении, в том числе посредством внесения соответствующей информации через сервис «Горячая линия по вопросам выдачи копий судебных актов и исполнительных листов» на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» либо по телефону Горячей линии (343) 371-42-50.

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**

**С.Ю. Григорьева**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 22.12.2021 5:52:46  
Кому выдана Григорьева Светлана Юфиковна



16020004879987