



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
620000, г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1,  
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Екатеринбург  
11 июля 2024 года

Дело № А60-2875/2024

Резолютивная часть решения объявлена 08 июля 2024 года  
Полный текст решения изготовлен 11 июля 2024 года

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи В.В. Коликова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.М. Капустиной, рассмотрел дело №А60-2875/2024 по иску Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (ИНН 6658091960, ОГРН 1036602638588) к обществу с ограниченной ответственностью "Тавер" (ИНН 6685201972, ОГРН 1226600043735) об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, индивидуальный предприниматель Татаринов Андрей Витальевич (ИНН 667107408590, ОГРНИП 317665800096052), акционерное общество «Екатеринбургская теплосетевая компания» (ИНН 6671019770, ОГРН 1156658056940), акционерное общество «Екатеринбургская электросетевая компания» (ИНН 6658139683, ОГРН 1026602312770), Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства (ИНН 6608001915, ОГРН 1036603485962), Червяков Дмитрий Витальевич, Алейников Максим Сергеевич,

при участии в судебном заседании  
от истца: Еремина С.Н., представитель по доверенности от 24.10.2023,  
от ответчика: Карманов Е.И., представитель по доверенности от 01.02.0024,  
третье лицо Татаринов А.В., паспорт,  
от третьего лица МУП Водоканал: Кухлевская О.А., представитель по доверенности от 10.04.2023

от третьего лица АО «ЕЭСК»: Орлова М.П., представитель по доверенности от 25.12.2023.

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 Свердловской области с иском обществу с ограниченной ответственностью "Тавер" об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Определением от 01.02.2024 исковое заявление принято к производству, назначено предварительное судебное заседание на 26.03.2024.

Определением от 26.03.2024 суд в порядке ст. 51 АПК РФ привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, индивидуального предпринимателя Татаринова Андрея Витальевича (ИНН 667107408590, ОГРНИП 317665800096052), акционерное общество «Екатеринбургская теплосетевая компания» (ИНН 6671019770, ОГРН 1156658056940), акционерное общество «Екатеринбургская электросетевая компания» (ИНН 6658139683, ОГРН 1026602312770), Екатеринбургское муниципальное унитарное предприятие водопроводно-канализационного хозяйства (ИНН 6608001915, ОГРН 1036603485962), Червякова Дмитрия Витальевича, Алейникова Максима Сергеевича.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и Червяковым Дмитрием Витальевичем на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» заключен договор аренды от 22.01.2018 № Т-40 земельного участка площадью 423 кв. м. с кадастровым номером 66:41:0705005:8152, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольной, начальное и среднее общее образование, местоположение: г. Екатеринбург, ул. Сыромолотова, 21а.

Указанный земельный участок предоставлен однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0000000:82761, назначение: нежилое.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды земельного участка установлен с 29.11.2017 по 28.11.2020.



30.10.2020 права и обязанности по договору переданы Алейникову Максиму Сергеевичу, с которым 22.12.2020 заключено дополнительное соглашение на основании заявления Алейникова М.С. от 27.11.2020 в соответствии с пунктами 6 и 7 статьи 19 Федерального закона от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» о продлении срока действия договора на три года до 28.11.2023.

В настоящее время арендатором земельного участка является общество с ограниченной ответственностью «Тавер» в силу соглашения о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, зарегистрированного 05.08.2022.

На земельном участке расположен объект недвижимого имущества - объект незавершенного строительства площадью 340,2 кв. м., степень готовности объекта согласно выписке из ЕГРН от 17.10.2023 10%, проектируемое назначение - нежилое, кадастровый номер объекта - 66:41:0000000:82761.

Договор аренды прекратил свое действие в связи с истечением срока его заключения.

25.09.2023 Министерством произведено обследование земельного участка, по результатам которого составлен акт.

В результате обследования установлено следующее: на территории земельного участка расположен объект незавершенного строительства в виде фундамента. Территория огорожена деревянным забором.

В связи с прекращением договора аренды, незавершением строительства объекта, истец обратился в суд с настоящим иском.

Ответчик, возражая против исковых требований, указывает, что незавершение строительства в пределах срока действия договора связано с уважительными причинами, длительными сроками подключения к сетям инженерно-технического подключения, их переносами.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 235 ГК РФ 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 ГК РФ).



Пунктом 1 статьи 239.1 ГК РФ, 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 пунктом 3 статьи 239.1 ГК РФ 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 ГК РФ).

В силу пункта 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.

Как следует из материалов дела, данное право было реализовано при заключении договора аренды от 22.01.2018.

Согласно пункту 1 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Договор аренды от 22.01.2018 № Т-40, как указано выше, прекращен в связи с истечением срока его действия (пункт 1 статьи 610 ГК РФ).

Объект, для завершения строительства которого был предоставлен спорный земельный участок, в эксплуатацию не введен, его строительство не завершено.

Суд может отказать в удовлетворении исковых требований уполномоченного органа об изъятии объекта незавершенного строительства при представлении собственником объекта незавершенного строительства доказательств наличия объективной возможности достроить данный объект, о чем может свидетельствовать большая степень готовности объекта на момент окончания срока действия ранее заключенного договора аренды и наличие действующего разрешения на строительство, с учетом конкретных обстоятельств дела.

Между тем, применительно к рассматриваемому спору судом установлено, срок выданного ответчику разрешения на строительство от 30.08.2022 истек 28.11.2023, объект незавершенного строительства имеет малую степень готовности – 10%, то есть объективная возможность достроить данный объект не доказана.

При этом судом не установлены факты бездействия либо нарушения со стороны сетевых организация нормативных сроков подключения объекта к сетям, приведших к невозможности строительства или завершения строительства по их вине в пределах срока действия договора аренды, в том числе с учетом истечения срока на технологическое присоединение.

Довод ответчика о нарушении срока подключения к электрическим сетям как повлиявший на проведение строительных работ судом отклоняется, поскольку ответчиком объективно не доказана невозможность осуществления конкретных строительных работ по увеличению степени готовности объекта, в том числе с учетом временного технологического присоединения, мероприятия по которому осуществляются в течение 15 рабочих дней согласно Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг N 861 от 27.12.2004.

Ответчик, заключая соглашение от 27.07.2022 о передаче прав и обязанностей по договору аренды, должен был объективно оценить возможность завершения строительства объекта с учетом расчета сроков всех этапов строительства в пределах периода действия договора аренды от 22.01.2018 № Т-40, который уже был заключен для завершения строительства объекта.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.



Судебные расходы относятся на истца в порядке ст. 110 АПК РФ.  
Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Тавер» (ИНН 6685201972, ОГРН 1226600043735) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0000000:82761, расположенный по адресу: г. Екатеринбург, ул. Сыромолотова, 21 а, путем продажи с публичных торгов.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Тавер» (ИНН 6685201972, ОГРН 1226600043735) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.

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.

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

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 Казначейство России  
Дата 22.02.2024 2:26:47  
Кому выдана Коликов Владимир Владимирович



16020006429659