



## 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  
17 декабря 2020 года

Дело №А60-47177/2020

Резолютивная часть решения объявлена 10 декабря 2020 года  
Полный текст решения изготовлен 17 декабря 2020 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.А. Малова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.В. Дерябиной, рассмотрел в судебном заседании дело №А60-47177/2020 по иску

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

к обществу с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФЕС" (ИНН 6670333768, ОГРН 1116670008905)

об изъятии объекта незавершенного строительства,  
при участии в судебном заседании

от истца: Тетёркина Ю.В. – представитель по доверенности от 10.11.2020.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте Арбитражного суда Свердловской области по веб-адресу: [www.ekaterinburg.arbitr.ru](http://www.ekaterinburg.arbitr.ru).

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

В порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие представителя ответчика.

Министерство по управлению государственным имуществом свердловской области (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Свердловской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УПРАВЛЯЮЩАЯ



КОМПАНИЯ "ЭФЕС" (далее - ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства, назначение: нежилое с кадастровым номером: 66:41:0509013:281, регистрационная запись, № 66-66/001-66/001/458/2016-1346/1 от 22.12.2016 расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, 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».

Определением от 24.09.2020 исковое заявление принято судом к производству и назначено предварительное судебное заседание на 30.10.2020.

В предварительном судебном заседании суд завершил рассмотрение всех вынесенных в предварительное заседание вопросов, с учетом мнения присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, су признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

Ответчик отзыв по существу заявленных требований в материалы дела не представил.

В силу ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик обязан направить или представить в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому доводу, содержащемуся в исковом заявлении.

В случае если в установленный судом срок ответчик не представит отзыв на исковое заявление, арбитражный суд вправе рассмотреть дело по имеющимся в деле доказательствам или при невозможности рассмотреть дело без отзыва вправе установить новый срок для его представления (пп. 1, 4 указанной статьи).

Судом у ответчика запрашивался отзыв, однако он представлен не был, в связи с чем, дело рассматривается по имеющимся в нем документам.

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

### **УСТАНОВИЛ:**

Как следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Управляющая компания ЭФЕС» (далее - общество, ООО «СЗ УК Эфес») является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0509013:281, степенью готовностью 21%, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, рег. запись № 66-66/001-66/001/458/2016-1346/1 от 22.12.2016.

05.04.2017 между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области (далее - Министерство) и ООО «Специализированный застройщик «УК «ЭФЕС» был заключен Договор



аренды земельного участка № Т-66 от (далее - Договор), согласно которому арендатор принимает в аренду однократно земельный участок с кадастровым номером 66:41:0509013:57 (далее - Участок) для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0509013:281 (далее - Объект).

Срок Договора установлен с 01.03.2017 по 19.02.2020.

18.06.2020 Общество обратилось в Министерство с заявлением (вх № 62439) о расторжении Договора и просьбой об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

20.08.2020 договор расторгнут по соглашению сторон. Регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости об аренде Участка погашена.

В связи с прекращением срока действия договора аренды земельного участка, с учетом наличия объекта незавершенного строительства, принадлежащего ответчику на праве собственности на земельном участке, срок аренды которого истек, Министерство по управлению государственным имуществом свердловской области обратилось в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Исходя из положений пункта 1 статьи 610 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.

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.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам, предусмотренным статьей 71 АПК РФ, поскольку испрашиваемый земельный участок с кадастровым номером 66:41:0509013:57 ранее был предоставлен предыдущему собственнику объекта незавершенного строительства в аренду без проведения торгов для целей завершения строительства со сроком исполнения обязательств с 01.03.2017 по 19.02.2020, а также учитывая, что на момент обращения с иском по настоящему делу срок действия договора аренды истек, суд пришел к выводу о наличии оснований для применения к правоотношениям сторон положений статьи 239.1 ГК РФ.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика (ч. 1 ст. 110 АПК РФ). Учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины в силу п. 1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, государственная пошлина подлежит взысканию в доход федерального бюджета.

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

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Изъять у общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФЕС" (ИНН 6670333768, ОГРН 1116670008905) объект незавершенного строительства, назначение: нежилое с кадастровым номером: 66:41:0509013:281, регистрационная запись, № 66-66/001-66/001/458/2016-1346/1 от 22.12.2016 расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Альпинистов, 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 общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭФЕС" (ИНН 6670333768, ОГРН 1116670008905) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 руб. 00 коп.
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>.

5. 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**

**А.А. Малов**

