

**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
07 сентября 2022 года

Дело №А60-18705/2022

Резолютивная часть решения объявлена 31 августа 2022 года
Полный текст решения изготовлен 07 сентября 2022 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.А. Малова при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.А. Роговцовой рассмотрел в судебном заседании дело №А60-18705/2022

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

к обществу с ограниченной ответственностью "СБЕРЭНЕРГО" (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122)

об изъятии объекта незавершенного строительства, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Муниципальное образование город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбурга (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122).

при участии в судебном заседании
от истца: Денисова О.Н. - представитель по доверенности от 09.09.2021, диплом,

от ответчика: Пикин В.Г. - представитель по доверенности от 25.04.2022, диплом.

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

Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области обратилось в суд с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "СБЕРЭНЕРГО" об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства- кадастровый номер 66:41:0614015:1189, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Корневой, д.2 путем продажи с публичных торгов.



Определением от 15.04.2022 исковое заявление принято судом к производству и назначено предварительное судебное заседание на 17.05.2022.

От ответчика 04.05.2022 поступил отзыв на исковое заявление, согласно которому ответчик против удовлетворения исковых требований возражает по основаниям, изложенным в отзыве. На основании ст. 75,131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации отзыв приобщен к делу.

Согласно ч. 1 ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Суд считает необходимым на основании ч. 1 ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Муниципальное образование город Екатеринбург в лице Администрации города Екатеринбурга (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122).

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, суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству.

От истца 27.05.2022 поступили возражения на отзыв ответчика. На основании ст. 75 АПК РФ документы приобщены к материалам дела.

От ответчика 16.06.2022 поступили дополнения к отзыву на исковое заявление. На основании ст. 75 АПК РФ дополнения приобщены к материалам дела.

От ответчика 12.08.2022 поступило встречное исковое заявление. Просят признать незаконными действия Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области по погашению записи в ЕГРН о договоре аренды земельного участка от 06.07.2017 №Т-167. Обязать Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «СБЕРЭНЕРГО» путем совершения действий необходимых и достаточных для восстановления в ЕГРН записи о договоре аренды земельного участка от 06.07.2017 № Т-167.

Определением от 19.08.2022 встречное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "СБЕРЭНЕРГО" (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122) возвращено.



От истца 22.08.2022 поступили дополнительные пояснения. На основании ст. 75 АПК РФ пояснения приобщены к материалам дела.

Суд, рассмотрев материалы дела

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, общество с ограниченной ответственностью «СБЕРЭНЕРГО» является собственником объекта незавершенного строительства: кадастровый номер 66:41:0614015:1189, степень готовности 70%, расположенный по адресу: Свердловская область, г Екатеринбург, пер. Корневой, д.2, регистрационная запись о праве собственности 66:41:0614015:1189-66/001/2017-4 от 31.05.2017.

Указанный объект незавершенного строительства расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0614015:1840, площадью 876 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства.

Между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и ООО «СБЕРЭНЕРГО» был заключен договор аренды земельного участка от 06.07.2017 № Т-167, согласно которому арендатор принял в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства земельный участок с кадастровым номером 66:41:0614015:1840, площадью 876 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства местоположение: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Корневой (пункт 1.1. Договора).

На момент заключения договора на земельном участке располагался объект незавершенного строительства, кадастровый номер 66:41:06140015:1189, степень готовности - 70%. (пункт 1.2. Договора)

Пунктом 2.1. Договора срок аренды установлен с 31.05.2017 по 30.05.2020. В настоящее время договор прекратил действие.

В связи с прекращением действия договора и наличием на земельном участке объекта незавершенного строительства с кадастровыми номерами 66:41:06140015:1189, а также отсутствием доказательств завершения строительства объектов в период действия вышеуказанного договора, истец обращается в суд с настоящим иском с требованием об изъятии объекта незавершенного строительства.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав доводы и возражения сторон и оценив их в соответствии со ст. 71 АПК РФ, пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований, исходя из следующего.

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 статьёй 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 земельным участком на основании договора аренды №И-167 от 06.07.2017.

Таким образом, ограничения в применении нормы статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации отсутствуют.

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

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.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик ссылается на действительность договора и недобросовестное поведение со стороны Министерства, а также наличие права повторно без торгов получить земельный участок с кадастровым номером 66:41:0614015:1840, площадью 876 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием - для индивидуального жилищного строительства.

Между тем, судом установлено, что согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в случае если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на



три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном ст. 39.14 - 39.17 ЗК РФ.

Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.

Законом № 171-ФЗ в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения в ГК РФ, который дополнен ст. 239.1, предусматривающей продажу такого объекта с публичных торгов в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 33 ст. 34 Закона № 171-ФЗ установлено, что положения ст. 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу названного закона (1 марта 2015 г.).

При этом исходя из положений п. 6 ст. 239.1 ГК РФ применение положений названной статьи возможно в случае, если собственником объекта незавершенного строительства для его завершения реализовано право на однократное его предоставление для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 1 марта 2015 г. на основании п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В случае если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке ст. 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Договор аренды № Т-167 земельного участка для завершения строительства объекта с кадастровым номером кадастровый номер 66:41:06140015:1189 был заключен между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и ООО «СБЕРЭНЕРГО» 06.07.2017, то есть после вступления в силу Закона № 171-ФЗ.



Основанием заключения договора были положения вышеуказанной ст. 3 Закона № 137-ФЗ, то к спорным правоотношениям, с учетом правил п. 21 ст. 3 Закона № 137-ФЗ, подлежат применению положения ст. 239.1 ГК РФ.

Условия договора предусматривали однократность предоставления земельного участка для завершения строительства спорного объекта незавершенного строительства.

Положения земельного законодательства не позволяют предоставление земельного участка для завершения строительства объекта повторно.

Согласно пункту 3 статьи 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В пункте 3 статьи 22 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015) и статьей 621 ГК РФ предусматривалось, что по истечении срока договора аренды земельного участка арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды.

Вместе с тем, пункт 3 статьи 22 ЗК РФ утратил силу с 01.03.2015 (пункт 14 статьи 1 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ)).

Согласно п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных п. 2 данной статьи.

Пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ, которая введена Законом № 171-ФЗ, предусмотрено, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Вместе с тем пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрены исключения из правила, установленного пунктом 15 статьи 39.8 данного Кодекса.

Согласно пункту 3 статьи 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях: 1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса); 2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.



Пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 данного Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1-30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Исходя из вышеприведенных норм ЗК РФ, после истечения срока действия ранее заключенного договора аренды в целях дальнейшего владения земельным участком, принадлежащим на праве собственности публично - правовым образованиям, для арендодателя предусмотрен именно такой способ как заключение нового договора.

Аналогичная позиция высказана в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 12 сентября 2017 года №306-КГ17-4881, согласно которой не может быть продлен на неопределенный срок договор аренды недвижимого имущества, являющегося государственной или муниципальной собственностью, если законодатель ограничил возможность заключения (продления) договоров аренды указанного имущества на новый срок без проведения публичных процедур.

Таким образом, довод заявителя о возможности возобновления договора на неопределенный срок противоречит вышеуказанным нормам права.

ООО «Сберэнерго» земельный участок был предоставлен без проведения торгов, поэтому в силу подпункта 1 пункта 3 статьи 39.6 ЗК РФ заявитель имеет право на заключение нового договора аренды без проведения торгов при наличии в совокупности условий, перечисленных в пункте 4 статьи 39.6 ЗК РФ. Вместе с тем указанная совокупность оснований отсутствует.

Ссылка арендатора на то что им не реализовано право на продление арендных отношений предусмотренное Федеральным законом № 98-ФЗ в



результате ответа Министерства, изложенного в письме от 22.09.2020 № 17-01-82/3508нз несостоятельна в силу следующего.

Частью 6 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», в редакции Федерального закона от 08.06.2020 № 166-ФЗ, предусмотрено, что до 01.03.2021 арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

договор аренды земельного участка заключен до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации;

на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо в суд арендодателем не заявлено требование о расторжении такого договора аренды;

на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует; информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраняемых нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Из приведенной нормы права следует, что одним из обязательных условий для продления договора является действительность такого договора на дату обращения арендатора.

ООО «Сберэнерго» обратилось в Министерство письмом от 26.08.2020, то есть за пределами срока действия договора, определенного п. 2.1 с 31.05.2017 до 30.05.2020.

Кроме того, указанное обращение не содержало просьбу продлить действие договора.

Ответчик, владея земельным участком на праве аренды длительное время, не реализовало цель его предоставления, объект строительства до настоящего времени не введен в эксплуатацию, наличие доказательств препятствия этому со стороны общества не приведено.

Принимая во внимание, что законодательно не предусмотрено повторное предоставление земельного участка в аренду однократно для завершения строительства объекта незавершённого строительства, лицу реализовавшему



указанное право, 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:

1. Исковые требования удовлетворить.
2. Изъять у общества с ограниченной ответственностью "СБЕРЭНЕРГО" (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 66:41:0614015:1189, расположенный по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, пер. Корневой, д.2, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014г. №1299.
3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "СБЕРЭНЕРГО" (ИНН 6674330253, ОГРН 1096674008122) 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

А.А. Малов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 30.12.2021 6:44:47
Кому выдана Малов Алексей Александрович



16020005011700