

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Омск
22 января 2021 года

№ дела
А46-14587/2020

Резолютивная часть решения объявлена 21 января 2021 года.

Полный текст решения изготовлен 22 января 2021 года.

Арбитражный суд Омской области в составе:

председательствующего судьи Пермякова Владимира Владимировича,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Голдыревой В.А.,
рассмотрев в судебном заседании в помещении Арбитражного суда Омской области по адресу: г. Омск, ул. Учебная, 51,

дело по иску Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» (ИНН 5515012503, ОГРН 1095515000283) об изъятии объекта незавершенного строительства,

и встречному заявлению общества с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» (ИНН 5515012503, ОГРН 1095515000283) к департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) об установлении условия пользования земельным участком,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамента архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска (644099, г. Омск, ул. Гагарина, 32 к1),

в заседании суда приняли участие:

от истца – Мазурова К.С. по доверенности от 27.08.2020, служебное удостоверение, диплом,

от ответчика – Новоселов А.В. по доверенности от 24.09.2020, паспорт, диплом,

от третьего лица – не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л :

Департамент имущественных отношений Администрации г. Омска (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» (далее – ООО «Восточное солнце», Общество, ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:070107:8799, степенью готовности 55% расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:3298, площадью 1212+/-2 кв.м., местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 48 м. по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. Затонская 2-я, д. 5, путем продажи с публичных торгов в соответствии с Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299.

Определением от 06.11.2020 принято к производству встречное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» к Департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска об установлении для Общества с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» условия пользования земельным участком с кадастровым номером 55:36:070107:3298, площадью 1212 кв.м., на котором находится объект недвижимости, принадлежащий истцу на праве собственности на новый срок 2 года 11 месяцев и 29 дней.

Определением от 24.11.2020 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска (далее – третье лицо).

В судебном заседании представитель Департамента требования поддержал.

Представитель ответчика заявленные требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве на заявление, встречные иски требования поддержал.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, явку представителя в судебное заседание не обеспечило.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил следующие обстоятельства.

7 марта 2017 года между департаментом имущественных отношений Администрации города Омска и обществом с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» был заключен договор аренды земельного участка № Д-С-13-135 сроком 2 года 11 месяцев 29 дней, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:3298, площадью 1212 кв.м., для строительства административного здания с объектом обслуживания.

03.03.2020 № Иск-ДИО/2132 департаментом было направлено уведомление о прекращении с 07.03.2020 договора аренды № Д-С-13-135, в связи с истечением срока действия договора без заключения нового соглашения.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2020 на земельном участке с кадастровыми номерами 55:36:070107:3298 расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:070107:8799 степенью готовности 55 %, принадлежащий ООО «Восточное солнце» на праве собственности, что подтверждается регистрационной записью от 22.09.2016 № 55-55/001-55/001/003/2016-19242/2.

04.03.2020 в рамках реализации полномочия установленного подп. 27 Решения Омского городского Совета от 26.10.2011 № 452 департаментом произведен осмотр земельного участка, ранее предоставленного в аренду.

Согласно акта осмотра земельного участка от 04.03.2020 установлено, что земельный участок расположен в пределах огороженной территории общей площадью около 1500 кв.м., включающей в себя часть смежного земельного участка 55:36:070107:8742 (разрешенное использование - автомобильный транспорт, земельные участки (территории) общего пользования). В пределах участка расположено пятиэтажное кирпичное здание незавершенное строительством. Строительная деятельность на участке не осуществляется.

По информации, содержащейся на публичной кадастровой карте в пределах земельного участка находится объект капитального строительства - Сооружение (нежилое, объект незавершенного строительства), дата постановки на кадастровый учет 04.08.2016, форма собственности - частная, дата регистрации права- 22.09.2016, кадастровый номер сооружения - 55:36:070107:8799.

Результаты обследования зафиксированы в акте осмотра земельного участка и приложенных к нему фото таблицах.

Полагая, что по окончании действия договоров аренды, объект незавершенного строительства подлежит изъятию у собственника и последующей продаже с публичных торгов, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суд полагает, что иски требования подлежат удовлетворению в силу следующих обстоятельств.

Согласно положениям подпункта 2 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.

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 указанной статьи установлено, что отчуждение объекта незавершенного строительства производится в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 239.1 ГК РФ 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.

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).

Как следует из пункта 33 статьи 34 Федерального закона N 171-ФЗ, положения статьи 239.1 ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

На основании статьи 35 Федерального 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.

Следовательно, положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до 01.03.2015.

Договор аренды земельного участка заключен 07.03.2017, следовательно, он попадает под действие статьи 239.1 ГК РФ, введенной в действие статьей 35 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 01.03.2015.

03.03.2020 № Исх-ДИО/2132 департаментом было направлено уведомление о прекращении с 07.03.2020 договора аренды № Д-С-13-135, в связи с истечением срока действия договора без заключения нового соглашения.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 29.05.2020 на земельном участке с кадастровыми номерами 55:36:070107:3298 расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:070107:8799 степенью готовности 55 %, принадлежащий ООО «Восточное солнце» на праве собственности, что подтверждается регистрационной записью от 22.09.2016 № 55-55/001-55/001/003/2016-19242/2.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в

государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ) в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 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 статьями 39.14 - 39.17 ЗК РФ. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Приведенными правовыми положениями ЗК РФ и Закона № 137-ФЗ установлены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ), общие условия реализации права получения в аренду такого участка без проведения торгов (пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ), а также особенности заключения без торгов нового договора аренды земельного участка публичной собственности, если на нем расположены объекты незавершенного строительства (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ, пункт 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при делящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 пункта 3 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Таким образом, имеются все основания для изъятия у ответчика путем продажи с публичных торгов объекта незавершенного строительства.

Основания для отказа в удовлетворении требования о продаже объекта незавершенного строительства установлены пунктом 3 статьи 239.1 ГК РФ, согласно которому иск 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.

Таким образом, нарушение срока строительства объекта, обусловленное действиями уполномоченных органов либо лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей, является самостоятельным и единственным основанием для отказа в удовлетворении требования о принудительном изъятии объекта незавершенного строительства.

Эта норма корреспондирует к ограничениям, предусмотренным статьей 10 ГК РФ, устанавливающей пределы осуществления гражданских прав, и является гарантией защиты прав и законных интересов добросовестных лиц, предпринимавших соответствующие меры, но допустивших нарушение сроков строительства не по своей вине.

Таким образом, ответчик, возражая против иска, в порядке статьи 65 АПК РФ, должен доказать суду то, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) истца или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект незавершенного строительства.

При этом указанные обстоятельства ответчиком должны быть приведены именно в период срока действия договора аренды земельного участка, поскольку с прекращением этого договора истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Однако ответчиком не представлено в материалы дела относимых и допустимых доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение срока строительства объекта

находится в прямой причинно-следственной связи с действиями (бездействием) уполномоченных органов.

Обстоятельства изменения градостроительной ситуации в качестве такового обстоятельства квалифицированы быть не могут, поскольку не связаны с незаконными действиями уполномоченных органов.

При этом, ответчиком не доказано наличие у него в настоящий момент права на получение земельного участка в пользование без проведения процедуры торгов, в связи с чем требования встречного искового заявления не обоснованы.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 ЗК РФ.

Как следует из подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Согласно пункту 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: 1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности; 2) 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.

Таким образом, действующее земельное законодательство прямо регулирует вопрос о заключении без проведения торгов нового договора аренды земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, которые были возведены в период действия договора аренды земельного участка, заключенного после 01.03.2015.

Поскольку департамент воспользовался правом на обращение в суд с иском об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенных договоров аренды земельных участков, на которых расположен этот объект, как то установлено подпунктом 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, у общества право на однократное продление срока действия договоров аренды без проведения торгов для завершения строительства этого объекта отсутствует.

Кроме того, указанное право реализовано при предоставлении земельного участка в аренду 07.03.2017.

По смыслу правовой позиции, выраженной в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при продлении договора аренды на определенный срок отношения сторон регулируются новым договором аренды.

Следовательно, даже в условиях сложившихся длящихся правоотношений сторон, при заключении договора аренды от 07.03.2017 их отношения регулируются новым договором, который в силу пункта 1 статьи 422 ГК РФ должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом или иным правовым актом, действующим в момент заключения.

Проанализировав материалы дела в порядке статьи 71 АПК РФ, суд приходит к выводу, что к спорным правоотношениям подлежат применению положения статьи 239.1 ГК РФ.

Ссылка представителя общества на то, что незавершение строительства спорного объекта в срок связано, в том числе с тем, что ООО «Восточное солнце» стало собственником объекта незавершенного строительства только в сентябре 2016 года в связи с заключением соглашения об отступном, несостоятельна, поскольку, заключая данное соглашение, общество должно было осознавать в какой срок ему необходимо осуществить строительство объекта, указанное является предпринимательским риском самого общества.

На основании вышеизложенного и учитывая, что в рассматриваемом случае незаконность действий публично-правовых образований и иных органов из представленных в материалы дела доказательств не следует, предусмотренное пунктом 3 статьи 239.1 ГК РФ основание для отказа в удовлетворении требования департамента об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства отсутствует.

Таким образом, требования Департамента подлежат удовлетворению.

При этом, судом не установлено оснований для продления действия договора аренды, предоставления земельного участка ответчику без проведения торгов на новый срок, в связи с чем суд приходит к выводу о необходимости отказа в удовлетворении встречных исковых требований.

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

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).

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее - Постановление № 1299).

Из пунктов 2, 3, 7 Постановления № 1299 и утвержденных им Правил следует, что начальная продажная цена может быть определена истцом либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с органом местного самоуправления на основании оценки его рыночной стоимости.

В случае несогласия с таковой ее результаты могут быть оспорены в установленном законом порядке.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворения заявленных требований, а также о необходимости отказа во встречных исковых требований.

В соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с удовлетворением иска государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Государственная пошлина, подлежащая взысканию, составляет 6 000 рублей.

Руководствуясь статьями 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Требования Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска (ИНН

5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» (ИНН 5515012503, ОГРН 1095515000283) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 55:36:070107:8799, степенью готовности 55% расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:3298, площадью 1212+/-2 кв.м., местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилой дом. Участок находится примерно в 48 м. по направлению на юго-запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Омская область, г. Омск, Советский АО, ул. Затонская 2-я, д. 5, путем продажи с публичных торгов в соответствии с Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299, удовлетворить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» (ИНН 5515012503, ОГРН 1095515000283) к департаменту имущественных отношений Администрации г. Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) об установлении для Общества с ограниченной ответственностью «Восточное солнце» условия пользования земельным участком с кадастровым номером 55:36:070107:3298, площадью 1212 кв.м., на котором находится объект недвижимости, принадлежащий истцу на праве собственности на новый срок 2 года 11 месяцев и 29 дней, отказать.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня принятия и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42) в течение месяца со дня принятия решения.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

Информация о движении дела может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.В. Пермяков