АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ул. Климова, 62, Курган, 640021, https://kurgan.arbitr.ru,
тел. (3522) 46-64-84, факс (3522) 46-38-07
E-mail: info@kurgan.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Курган Дело № А34-15085/2023
13 августа 2024 года

Резолютивная часть решения оглашена 30 июля 2024 года.
Полный текст решения изготовлен 13 августа 2024 года.

Арбитражный суд Курганской области в составе судьи Антимонова П.Ф., при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания помощником судьи Никитиной О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации города Кургана (ИНН 4501005007, ОГРН 1024500521506) к обществу с ограниченной ответственностью «Резерв» (ОГРН 1074501000925, ИНН 4501128136) об изъятии объекта,

третьи лица: 1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курганской области, 2. Управление Федеральной службы судебных приставов по Курганской области, 3. Специализированное отделение судебных приставов по Курганской области по ГМУ ФССП России, 4. Управление Федеральной налоговой службы по Курганской области,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Отиско Д.О. – представитель по доверенности от 28.09.2023, паспорт, диплом;

от ответчика: явки нет, извещен,

от третьих лиц: 1,3,4. явки нет, извещены, 2. Любимова Н.А. – судебный пристав-исполнитель, доверенность от 11.08.2023, служебное удостоверение,

установил:

Администрации города Кургана (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Курганской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Резерв» (далее – ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030605:722, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030605:540, со степенью готовности 54%, по адресу: г.

Курган, ул. Бурова-Петрова, строение 122 е, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

На основании статей 121-123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие представителей неявившихся лиц, извещенных о месте и времени судебного заседания надлежащим образом.

Представитель истца требования поддержал по доводам искового заявления. Пояснил, что земельный участок, на котором расположен незавершенный строительством объект, никому не предоставлялся.

Судебный пристав против требований возражала, указала, что в настоящее время спорный объект арестован в рамках исполнительного производства. В то же время пояснила, что реализовать спорное имущество в рамках исполнительного производства нельзя по причине настоящего судебного спора.

Исследовав письменные материалы дела, заслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между Департаментом имущественных и земельных отношений Курганской области (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 2349-з от 09.01.2013, согласно которому арендатору был предоставлен в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 45:25:030605:540, площадью 8893 кв.м., для строительства станции технического обслуживания автомобилей в границах указанных в кадастровом паспорте участка. Местоположение участка установлено относительно ориентира, почтовым адресом которого является г.Курган, улице Бурова-Петрова.

Срок аренды установлен на 3 года.

Из материалов дела следует, что в период действия договора аренды ответчик строительство станции технического обслуживания автомобилей не завершил.

В соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» между истцом и ответчиком был заключен договор аренды земельного участка № 132 от 05.06.2020, по условиям которого арендодатель передает однократно для завершения строительства объекта незавершенного строительства указанный выше земельный участок по адресу: Курганская область, городской округ город Курган, город Курган, улица Бурова-Петрова, 122е.; с разрешенным использованием: для размещения станции технического обслуживания автомобилей (п. 1.1, 1.2 договора).

Согласно разделу 2 договора срок аренды участка устанавливается в соответствии с п.21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137-ФЗ на 3 года с даты подписания акта приема-передачи участка, прилагаемого к Договору и являющегося его неотъемлемой частью (Приложение).

Окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Размер и условия внесения арендной платы установлены в разделе 3 договора.

Земельный участок передан арендатору по акту от 05.06.2020.

Договор зарегистрирован в установленном порядке.

Сформированной арендодателем комиссией проведено обследование земельного участка, по результатам которого составлен акт № 137 от 28.09.2023, в ходе которого было установлено, что часть участка (площадью 410 кв.м.) огорожена на ней расположен 1-этажный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030605:722, оставшаяся территория участка не огорожена, заросла травой и мелким кустарником, на неогороженной части участка размещены стройматериалы.

Письмом от 11.07.2023 арендатор был уведомлен о погашении регистрационной записи о договоре аренды в связи с окончанием срока действия договора.

Согласно содержащимся в ЕГРН сведениям ответчик – общество с ограниченной ответственностью «Резерв» является собственником объекта незавершенного строительства, готовностью 54%, с кадастровым номером 45:25:030605:722, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030605:540.

Истец указал, что цель предоставления земельного участка в аренду не достигнута, станция ТО автомобилей не построена, хозяйственная деятельность на участке не ведется, при этом у арендатора отсутствует преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок без проведения торгов, а спорный участок возможно передать новому арендатору только по результатам торгов.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, а также на положения статьи 39.6 Земельного кодекса РФ, статьи 235, 239.1 Гражданского кодекса РФ, невозможность передачи участка в аренду иному лицу по результатам торгов без изъятия объекта незавершенного строительством, размещенного на этом участке, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 №1299, истец обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

В судебном заседании от 03.06.2024 ответчик заявленные требования не оспаривал (аудиозапись судебного заседания от 03.06.2024).

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В силу пункта 1 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора, урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4 данной статьи.

В силу пункта 3 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

По пункту 4 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды; 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 названного Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства.

При этом в отличие от большинства других оснований заключения договора аренды без проведения торгов, в приведенном случае участок

может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в пункте 5 данной статьи.

Так, согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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, общее правило предоставления земельных участков без торгов, предусмотренное пунктом 2 статьей 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, распространяется на все отношения, возникшие после 01.03.2015, то есть после внесения соответствующих изменений в Земельный кодекс Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 05.06.2020 № 132 заключен на основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6, статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, заключив 05.06.2020 договор аренды без проведения торгов, ООО «Резерв» реализовало свое право на однократное

предоставление земельного участка для завершения строительства. При этом за обществом было зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030605:722.

Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды от 05.06.2020 № 132 прекратил свое действие в связи с истечением его срока – 05.06.2023.

Статьей 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Эти правила в силу пункта 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Из материалов дела следует, что на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030605:540 расположен объект незавершенного строительства, степень готовности 54% с кадастровым номером 45:25:030605:722, принадлежащий на праве собственности ООО «Резерв».

Актом осмотра земельного участка № 137 от 28.09.2023 установлено, что в границах земельного участка с кадастровым номером 45:25:030605:540 на огороженной части расположен 1-этажный объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030605:722, на неогороженной части – строительные материалы.

Доказательств того, что строительство объекта завершено, ответчиком в материалы дела не представлено.

Поскольку право на однократное заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов для завершения строительства ответчиком реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного участка прекращен (в связи с истечением срока), то объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке, подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов.

Согласно пункту 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Проведение публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 1299 от 03.12.2014 (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.

То обстоятельство, что в отношении спорного имущества имеются записи о запрещении регистрации, внесенные в рамках исполнительного производства, возбужденного в отношении должника, в рассматриваемом случае препятствием не может являться, учитывая положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона об исполнительном производстве и иных нормативных актов, регулирующих спорные правоотношения.

Истец, заявляя требование об изъятии объекта на основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации преследует цель его последующей реализации с торгов лицу, которое готово завершить строительство. При этом, денежные средства, полученные от реализации объекта подлежат передаче бывшему собственнику и будут пропорционально распределены в соответствии с очередностью по сводному исполнительному производству.

Таким образом, в случае исполнения настоящего судебного акта правовой интерес истца, ответчика и его кредиторов будет удовлетворен, а незавершенный строительством объект получит нового собственника.

Следовательно, наличие обременений не препятствует изъятию спорного объекта.

В соответствии с частью 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

Согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Пунктом 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Следовательно, с ответчика в доход федерального бюджета подлежит государственная пошлина в сумме 6000 руб., установленной статьей 333.21

Налогового кодекса Российской Федерации за рассмотрение иска неимущественного характера).

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

иск удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Резерв» (ОГРН 1074501000925, ИНН 4501128136) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030605:722, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030605:540, со степенью готовности 54%, расположенный по адресу: г. Курган, ул. Бурова-Петрова, строение 122 е, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Резерв» (ОГРН 1074501000925, ИНН 4501128136) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Курганской области.

Судья П.Ф. Антимонов

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 25.04.2024 1:54:08
Кому выдана Антимонов Павел Федорович