КОПИЯ

Дело № 2-4049/2021

59RS0007-01-2021-002829-31

Р Е Ш Е Н И Е.

Именем Российской Федерации.

20 сентября 2021 года г. Пермь

Свердловский районный суд г. Перми в составе:

председательствующего судьи Кочегаровой Д.Ф.,

при секретаре Наркевич Я.А.,

с участием представителя истца по доверенности Сафиной О.Н, ответчика Каменских Д.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании в гор. Перми гражданское дело по исковому заявлению Департамента земельных отношений администрации города Перми к Каменских Диане Эдуардовне о продаже объекта с публичных торгов,

У С Т А Н О В И Л:

Департамент земельных отношений администрации г. Перми (далее – Департамент) обратился в суд, указав, что в адрес Департамента земельных отношений администрации г. Перми 29.12.2017 поступило заявление Каменских Д.Э. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 59:01:0912009:9 площадью 964,00 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29 без проведения торгов под завершение строительства.

В заявлении целью использования земельного участка указано: завершение строительства.

По результатам рассмотрения заявления Департаментом земельных отношений администрации г. Перми (Арендодатель) с Каменских Д.Э. был заключен договор аренды от 09.02.2018 № 010-18С земельного участка с кадастровым номером 59:01:0912009:9 площадью 964,0 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29, под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:0912009:78 для завершения строительства на срок с 30.12.2017 по 29.12.2020.

Согласно выписке из ЕГРН от 24.12.2020 № КУВИ-002/2020-51515353 на объект незавершенного строительства под кадастровым номером 59:01:0912009:78 имеется объект незавершенного строительства площадью 152,6 кв. м.

Объект незавершенного строительства принадлежит на праве собственности Мингазовой Д.Э. года рождения, регистрационная запись от 08.09.2016 г. №

Объект имеет статус «Актуальный».

На основании свидетельства о заключении брака от 14.10.2017 г. Мингазовой Д.Э. присвоена фамилия - Каменских.

Договор аренды земельного участка от 09.02.2018 № 010-18С был заключен сроком: с 30.12.2017 по 29.12.2020.

Поскольку Арендатором было реализовано свое однократное право на получение земельного участка в аренду без торгов для завершения строительства объекта, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 59:01:0912009:9 Департамент письмом от 27.01.2021 № 21-01-07-И-489 уведомил арендатора о прекращении договора аренды от 09.02.2018 г. № 010-18С об окончании его действия, а именно с 29.12.2020.

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.

При осмотре Земельного участка, проведенного 18.01.2021 (акт осмотра составлен и подписан специалистом Департамента) установлено, что земельный участок огорожен деревянным забором, проезд и проход в зимний период к территории нет. На участке замечена растительность, деревья одноэтажное деревянное сооружение с деревянной крышей. Тот же факт подтверждает фотоснимками, сделанными при осмотре.

На основании изложенного, просят суд изъять у Каменских Д.Э. объект незавершенного строительства кадастровый номер 59:01:0912009:78 площадью 152,6 кв.м, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 59:01:0912009:9 площадью 964,00 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29, путем продажи с публичных торгов.

Представитель истца в судебном заседании, на исковых требованиях настаивал, просил их удовлетворить.

Ответчик Каменских Д.Э. в судебном заседании возражала против удовлетворения требований, по доводам, указанным в письменных возражениях, дополнительно указав, что работы по строительству дома завершены на 30%, является добросовестным плательщиком, дом, не завершенный строительством, является единственным местом проживания семьи.

Суд, заслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, пришел к следующему.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ч. 1 и ч. 2 ст. 28 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду.

Согласно ч.1 ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с ч.1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Соответственно, одним из оснований прекращения договора аренды является истечение срока, указанного в договоре.

В соответствии с п. 1 ст. 239.1 ГК РФ, 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.

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 (пункт 2).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 (пункт 3).

Согласно п.п. 10 п.2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, договор аренды земельного участка без проведения торгов заключается в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных п. 5 данной статьи.

В соответствии с п. 5 ст. 39.6 Земельного кодекса 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.

Согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона РФ от 25.10.2001г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», 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 года или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 года 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 Земельного кодекса Российской Федерации. 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.

Судом установлено, что 05.09.2016 между представителем Козловой А.Ф. по доверенности Логиновой И.Н. и Мингазовой Д.Э. заключен договор купли – продажи объекта незавершенного строительства, площадью 152,6 кв.м, находящегося по адресу РФ, Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, д. 29, кадастровый (или условный)номер 59:01:0912009:78 (л.д.68-70).

На основании свидетельства о заключении брака от 14.10.2017 г. Мингазовой Д.Э. присвоена фамилия – Каменских (л.д.71).

Согласно п. 1.3 договора объект незавершенного строительства принадлежит продавцу на праве собственности на основании: решения Свердловского районного суда г. Перми от 06.04.2016 по делу№ 2-3073/2016.

Договор аренды земельного участка для строительства от 17.11.2008 № 111-08С, дата регистрации 31.05.2016 № (л.д. 68).

29.12.2017 Каменских Д.Э. обратилась в Департамент земельных отношений администрации города Перми с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 59:01:0912009 площадью 964 кв.м, расположенного по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, д. 29 в аренду для завершения строительства, сроком на три года.

На основании п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137 – ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ», заявления от 29.12.2017 № 09.02.2018 между Департаментом и Каменских Д.Э. заключен договор аренды земельного участка № 010-18С.

Согласно п. 1.1 договора, арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование на условиях аренды земельный участок, имеющий кадастровый номер 59:01:0912009:9, площадью 964,00 кв.м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: г. Перми, Свердловский район, ул. Межевая, 29, под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:0912009:78, принадлежащий владельцу на праве собственности, что подтверждается выпиской из ЕГРН (л.д.12-15, 16, 19-20).

О прекращении срока действия договора после 29.12.2020 Департамент уведомил ответчика в письме от 27.01.2021 № 21-01-07-И-489, направленного в адрес арендатора Каменских Д.Э.(/л.д. 17).

Согласно акту осмотра земельного участка от 18.01.2021, установлено, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:0912009:9, площадью 964,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29 огорожен деревянным забором, проезда и прохода в зимний период к территории нет, на участке замечена растительность, деревья, одноэтажное деревянное сооружение, с деревянной крышей, что подтверждается фотоматериалами, приложенными к акту осмотра земельного участка (л.д. 28, 29-32).

Согласно акту осмотра земельного участка от 08.06.2021, установлено, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:0912009:9, площадью 964,0 кв.м, расположенный по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29 огорожен, доступ к участку ограничен, фактически на участке расположено одноэтажное деревянное сооружение, с деревянной крышей, также имеется фундамент, на участке преобладает растительность, что подтверждается фотоматериалами, приложенными к акту осмотра земельного участка (л.д. 89, 90-93).

В судебном заседании ответчик не оспаривал факт того, что строительство объекта в настоящее время не завершено.

Доказательств того, что строительство в срок, предусмотренные договором аренды земельного участка не было завершено по уважительным причинам, не представлено.

В силу положений 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.

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).

Оценивая представленные суду доказательства в порядке статьи 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, что земельный участок, расположенный по адресу: г. Перми, Свердловский район, ул. Межевая, 29, был предоставлен ответчику для завершения строительства индивидуального жилого дома, строительство которого ответчиком не завершено, срок действия договора аренды истек. Право на однократное предоставление в аренду земельного участка без проведения торгов для завершения строительства ответчиком реализовано. Требования Департамента заявлены в течение 6 месяцев после прекращения действия договора аренды.

В нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не представлено суду доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение срока строительства объекта возникло по вине третьих лиц, либо связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Представленные стороной ответчика письменные доказательства данных сведений не содержат.

Доводы ответчика, что строительство домов родственников препятствовало началу строительных работ в отношении объекта незавершенного строительства, наличие у ответчика тяжелого материального положения не имеют юридического значения для разрешения данного спора и не влекут отказ в удовлетворении настоящего иска.

При разрешении заявленных требований суд также исходит из того, что приобретая права и обязанности арендатора по договору аренды земельного участка, ответчик мог и должен был оценить возможность окончания строительства индивидуального жилого дома в сроки, указанные в договоре аренды, с учетом того, что договором аренды предусмотрено, что земельный участок предоставляется однократно.

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

В соответствии с п. 2 Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 № 1299 (далее - Правила) публичные торги проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников (далее - аукцион). Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

Аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами (п. 3 Правил).

Орган или организация, указанные в пункте 3 настоящих Правил (далее - организатор аукциона), подготавливают извещение о проведении аукциона (п. 4 Правил).

В пп. "з" п. 7 Правил установлено, что начальная цена предмета аукциона определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Правила проведения публичных торгов объектов незавершенного строительства, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 декабря 2014 № 1299 и статья 239.1 ГК РФ, и иные положения закона не содержат положений о том, что начальная продажная цена имущества должна определяться судом одновременно с принятием решения об изъятии объекта незавершенного строительства.

Таким образом, проанализировав приведенные выше нормы права, имеющиеся в материалах гражданского дела, доказательства, суд приходит к выводу о том, что заявленное требование об изъятии у Каменских Д.Э. объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 98 и ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с Каменских Д.Э. в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 руб.

Суд разрешил дело на основе представленных доказательств, в рамках заявленных требований.

Руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования Департамента земельных отношений администрации города Перми удовлетворить.

Изъять у Каменских Дианы Эдуардовны объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:0912009:78 площадью 152,6 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 59:01:0912009:9 площадью 964 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Свердловский район, ул. Межевая, 29, путем продажи с публичных торгов.

Взыскать с Каменских Дианы Эдуардовны в доход местного бюджета расходы по государственной пошлине в сумме 300 рублей.

Решение в апелляционном порядке может быть обжаловано сторонами в Пермский краевой суд через Свердловский районный суд города Перми, в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья: Д.Ф. Кочегарова

Копия верна:

Мотивированное решение изготовлено 24.10.2021 года.

Свердловский районный суд г. Перми
Решение (определение, постановление) вступило в законную силу 25.11.2021
Секретарь суда

Свердловский районный суд
г.Перми
пронумеровано и скреплено
печатью _____ 4 _____ листов
подпись _____