

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

город Пермь

15 мая 2020 года

Индустриальный районный суд г.Перми в составе:  
председательствующего судьи Ветлужских Е.А.,  
при секретаре Устюговой Г.Н.,  
с участием ответчика Комарова В.А.,  
представителя 3-го лица ОАО «МРСК Урала» Безденежных Т.Г., действующего  
на основании доверенности,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Департамента земельных отношений администрации города Перми к Комарову  
Владиславу Александровичу о продаже объекта с публичных торгов,

у с т а н о в и л :

Департамент земельных отношений администрации города Перми обратился в суд с иском к Комарову В.А. о продаже объекта с публичных торгов. В обоснование иска указав, что между Департаментом земельных отношений администрации города Перми и Комаровым В.А. на основании протокола о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 05.04.2018 по лоту № 1, был заключен договор аренды от 11.04.2018 № 018-18Т земельного участка с кадастровым номером 59:01:4416078:511 площадью 590,000 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Леонова, 69б, для строительства на срок с 06.04.2018 г. по 05.10.2019 г. В соответствии с п.15 ст. 39.8 Земельного кодекса РФ арендатор земельного участка не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. В связи с этим, департамент 19.09.2019 г. уведомил арендатора о прекращении договора аренды от 11.04.2018 № 018-18Т по окончании его действия, а именно с 06.10.2019 г. Согласно выписке из ЕГРН на объект недвижимости с КН 59:01:4416078:668, ответчику на праве собственности принадлежит объект незавершенного строительства, который был поставлен на кадастровый учет 09.10.2019 г., что за пределами срока договора от 11.04.2018 № 018-18Т. 17.10.2019 г. ответчик обратился в департамент с заявлением о предоставлении земельного участка под объект незавершенного строительства для завершения строительства. П. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» предусмотрено, что 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. Условия предоставления, в данном случае, ответчиком не соблюдены. На основании изложенного, истец просит изъять у Комарова В.А. объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4416078:668 путем продажи с публичных торгов.

Представитель истца по доверенности Отинова О.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, в заявлении, представленном суду, просит рассмотреть дело в свое отсутствие, заявленные требования поддерживает, просит удовлетворить в полном объеме.

Ответчик Комаров В.А. с иском не согласен, подтвердил, что строительство гаражного комплекса приостановлено в связи с действиями ПАО «МРСК Урала». Подтвердил, что завершение строительства спорного объекта было возможно без присоединения к сетям, но ввести его в эксплуатацию нельзя. Поддержал доводы письменных возражений по иску /л.д. 61-64/, из которых следует, что в целях получения разрешения на строительство, осуществления строительства Гаражного комплекса на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:4416078:511 и для электроснабжения указанного объекта 25 мая 2018 г. ответчиком были получены технические условия № 4300053453-43-ТУ-15111 для присоединения к электрическим сетям филиала ПАО "МРСК Урала" филиал «Пермэнерго». 04 июня 2018 г. между ПАО «МРСК Урал» и ответчиком был заключен Договор № 4300053453 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям по условиям которого срок выполнения мероприятий по технологическому присоединению указанных в Технических условиях № 4300053453-43-ТУ-15111 от 25.05.2018 года составляет 1 год со дня заключения договора, т.е. до 04.06.2019 года (п.5. Договора). Согласно Проектной документации срок строительства Гаражного комплекса составляет 2 месяца, т.е. при выполнении ПАО «МРСК Урал» филиала «Пермэнерго» взятых на себя обязательств ответчик имел бы возможность завершить строительство в установленный срок. 24.09.2018 г. Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Перми выдал разрешение на строительство № 59-RU90303000-976-2018 для строительства гаражного комплекса на арендованном земельном участке сроком до 03 ноября 2018 г. В последующем разрешение на строительство продлялось. Окончательная редакция от 23.09.2019 г. В последующем, учитывая, что возможности ввести объект в эксплуатацию не было, разрешение на строительство продлевалось. Окончательная редакция разрешения на строительства от 23.09.2019 г. Однако, учитывая сложности при формировании разрешительной и землеустроительной документации и окончанием срока действия Договора № 4300053453 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 04.06.2018 г., 10 июля 2019 г. между сторонами было заключено дополнительное соглашение к договору о продлении срока выполнения мероприятий по технологическому присоединению, установленного п.5. Договора до 01.01.2020 г. 09.09.2019 г. ответчик обратился в Филиал ОАО «МРСК Урала - «Пермэнерго» с просьбой

без  
ого  
ае,  
у  
ом  
  
не  
ду,  
ия  
  
во  
Ж  
по  
я.  
их  
ия  
м  
ия  
/-  
и"  
и  
и  
о  
х  
а  
й.  
о  
»  
л  
:  
1  
1  
э  
)  
,  
э  
1  
0

предоставить информацию о ходе технологического присоединения по Договору и о точных сроках выполнения работ. 20.09.2019 Заместитель директора по технологическому присоединению Филиала ОАО «МРСК Урала - «Пермэнерго» письмом № ПЭ/ПГЭС/01-22/6555 сообщил ответчику, что по состоянию на 20.09.2019 г., ориентировочный срок окончания строительно-монтажных работ с учетом процедуры торгов и заключения договора подряда - 27.12.2019 г. Однако, до настоящего момента мероприятия указанные в Технологических условиях от 25.05.2018 года № 4300053453-43-ТУ-15111 не осуществлены. Учитывая, что без подключения Объекта к сетям электроснабжения ввод объекта в эксплуатацию не возможен, Ответчиком строительство объекта не окончено. В связи с вышеизложенным, руководствуясь положениями п.3 ст. ст.239.1 ГК РФ считает, что требование истца о продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительством расположенного на земельном участке, арендованном у истца не может подлежать удовлетворению, так как нарушения сроков строительства объекта напрямую связано в нарушении ОАО «МРСК-Урал» - филиал «Пермэнерго» принятых на себя обязательств, указанных в Договоре № 4300053453 об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 04 июня 2018 г. Также, считает необоснованными заявленные исковые требования по причине непредставления в суд истцом надлежащих доказательств, свидетельствующих о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, которая должна быть установлена решением суда в соответствии с требованиями ч. 4 ст. 239.1 ГК РФ. Отсутствие доказательств, подтверждающих начальную стоимость изымаемого имущества, свидетельствует о недоказанности заявленных требований и является одним из оснований для отказа в удовлетворении иска. Более того, при отсутствии в судебном решении начальной стоимости реализации объекта может напрямую нарушить права ответчика и участников торгов. Также, законодателем предусмотрен порядок, указанный в подпункте 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, согласно которого, при указанных обстоятельствах земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, могут быть предоставлены однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства. В связи с чем, ответчик 17.10.2019 г. с целью реализации своего права на продление договора обратился к истцу с просьбой предоставить повторно земельный участок для завершения строительства, однако, истец ответил отказом.

Представитель 3-го лица Департамента градостроительства и архитектуры по доверенности Смертина Е.К. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, направила заявление, в котором просит рассмотреть дело в свое отсутствие, с заявленными требованиями согласна, считает их законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Представитель 3-го лица ОАО «МРСК Урала» по доверенности Безденежных Т.Г. в суде пояснил, что основания для удовлетворения исковых требований отсутствуют. Работы по подключению объекта, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Космонавта Леонова, 69Б, выполнены 20.02.2020 г.

Выслушав ответчика, представителя 3-го лица, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В силу ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

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).

Судом установлено, что на основании протокола о результатах аукциона на право заключения договоров аренды земельных участков от 05.04.2018 г. по лоту № 1, 11.04.2018 г. между Департаментом земельных отношений

ла,  
юм  
те  
й и  
ии  
ли  
им

администрации города Перми и Комаровым Владиславом Александровичем заключен договор аренды № 018-18Т земельного участка с кадастровым номером 59:01:4416078:511, площадью 590,00 кв.м., расположенного по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Леонова, 69б для строительства /л.д. 6-13/.

Согласно п.1.2 договора разрешенное использование участка – стоянки и гаражи, в том числе многоэтажные, пристроенные, отдельно стоящие, наземные, подземные.

В силу п. 4.1 договора срок аренды по настоящему договору установлен с 06.04.2018 г. по 05.10.2019 г.

Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Перми выдал Комарову В.А. разрешение на строительство гаражного комплекса, расположенного по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Леонова, 69б. В связи с внесением изменений в проектную документацию было выдано разрешение на строительство № 59-RU90303000-44-2019/2 от 23.09.2019 г.

О прекращении срока действия договора с 06.10.2019 г. Департамент земельных отношений администрации города Перми уведомил ответчика в письме от 10.09.2019 г. № 21-01-07-И-6833, направленного в адрес арендатора Комарова В.А. /л.д. 22/.

Из выписки из ЕГРН следует, что на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4416078:511 расположен объект незавершенного строительства (степень готовности 40%) с кадастровым номером 59:01:4416078:668, принадлежащий на праве собственности ответчику. Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4416078:668 поставлен на кадастровый учет 09.10.2019 г. /л.д. 15-21/.

В силу пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления, в частности, земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Как следует из 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:

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.

17.10.2019 г. ответчик обратился в Департамент земельных отношений администрации города Перми с заявлением о предоставлении земельного участка под объект незавершенного строительства для завершения строительства /л.д. 24-25/.

Согласно решения Департамента земельных отношений администрации города Перми от 19.11.2019 г. № 21-01-07-И-8292 Комарову В.А. отказано в предоставлении земельного участка /л.д. 27-29/.

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.

Доводы ответчика на невозможность ввода объекта в эксплуатацию по причине невозможности подключения к электрическим сетям, уважительной причиной нарушения сроков строительства (т.е. процесса создания нового объекта) отнесено быть не может.

Так, из представленной заявки на присоединение к электрическим сетям следует, что заказчик Комаров В.А. просил ПАО «МРСК Урала» выполнить подключение (технологическое присоединение) электрических сетей к спорному объекту /л.д. 71/.

04.06.2018 г. между ПАО «МРСК Урала» и Комаровым В.А. заключен договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № 4300053453 по Техническим условиям № 4300053453-43-ТУ-15111 от 25.05.2018 г. в срок до 04.06.2019 г.

В установленный договором срок, работы по технологическому присоединению ПАО «МРСК Урала» не выполнены.

Действия (бездействия) ПАО «МРСК Урала» ответчиком в судебном порядке не оспаривались.

Более того, 10.07.2019 г. между ПАО «МРСК Урала» и Комаровым В.А. заключено дополнительное соглашение к договору об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям № 4300053453 от 04.06.2018 г. о продлении срока выполнения мероприятий по технологическому присоединению – до 01.01.2020 г., т.е. за пределами срока действия договора аренды земельного участка /л.д. 76/.

20.09.2019 г. ПАО «МРСК Урала» письмом № ПЭ/ЛГЭС/01-22/6555 уведомило Комарова В.А. о том, что ориентировочный срок окончания строительно-монтажных работ с учетом процедуры торгов и заключения договора подряда – 27.12.2019 г. /л.д. 78/.

06.10.2019 г. срок действия договора аренды земельного участка истек.

Таким образом, сами по себе действия ПАО «МРСК Урала» не находятся в причинно-следственной связи с незавершением строительства объекта.

Из пояснений ответчика следует, что он мог окончить строительство объекта. От действий ПАО «МРСК Урала» само строительство объекта не зависело.

Таким образом, суд приходит к выводу, что доказательств, позволяющих прийти к выводу о том, что не введение объекта в эксплуатацию связано с бездействием ПАО «МРСК Урала» стороной ответчика не представлено.

Иных доводов и доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию электрических сетей, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект, ответчиком не представлено.

Доводы ответчика о том, что истцом не представлены надлежащие доказательства о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, являются необоснованными.

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, на которые

ссылается ответчик, равно как 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.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что заявленное требование об изъятии у Комарова В.А. объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 198,199 ГПК РФ, суд

р е ш и л :

Иск Департамента земельных отношений администрации города Перми удовлетворить.

Изъять у Комарова Владислава Александровича объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4416078:668 путем продажи с публичных торгов.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Пермский краевой суд через Индустриальный районный суд г. Перми в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья: подпись

Копия верна. Судья:



Е.А. Ветлужских

Индустриальный районный суд  
г. Перми  
Решение (определение, постановление)  
вступило в законную силу 12.08.2020  
Секретарь суда *Губина*



