

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Пермь
15.03.2024

Дело № А50-12730/2022

Резолютивная часть решения оглашена 29.02.2024. Полный текст решения изготовлен 15.03.2024.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Батраковой Ю.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Зыковой В.О., рассмотрел в открытом судебном заседании дело

по исковому заявлению Департамента земельных отношений администрации города Перми (ОГРН: 1065902057594, ИНН: 5902293379)

к ответчику, обществу с ограниченной ответственностью «МЕТУР» (ОГРН: 1026605227219, ИНН: 6671108035)

об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286 путем продажи с публичных торгов,

по встречному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР» (ОГРН: 1026605227219, ИНН: 6671108035) к Департаменту земельных отношений администрации города Перми (ОГРН: 1065902057594, ИНН: 5902293379) о продлении Договора аренды;

с привлечением к участию в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (ОГРН: 1045900116162, ИНН: 5902293114), Пермякова Александра Николаевича (12.12.1950г.р.),

при участии в судебном заседании представителей:

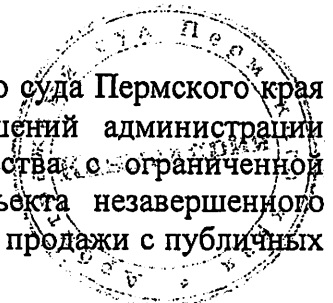
от Департамента земельных отношений администрации города Перми: Новоселова Е.А., доверенность от 27.12.2023 №059-21-01-73-93, сл. Удост. №247,

от общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР»: Костенко В.Н., доверенность от 21.12.2023 №41, паспорт,

от Пермякова А.Н.: Накаряков О.П., доверенность от 15.11.2022, паспорт,

установил:

определением от 26.05.2022 к производству Арбитражного суда Пермского края принято исковое заявление Департамента земельных отношений администрации города Перми (далее – Департамент) об изъятии у общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР» (далее – ООО «МЕТУР») объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286 путем продажи с публичных торгов.



На основании статьи 51 АПК РФ привлечены третьи лица, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Пермяков Александр Николаевич.

Определением от 01.11.2022 производство по настоящему делу приостановлено до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Пермского края по делу №А50-24493/2022.

Решение Арбитражного суда Пермского края от 20.04.2023 по делу №А50-24493/2022 вступило в законную силу (постановление суда апелляционной инстанции от 24.08.2023).

Определением суда от 17.11.2023 назначено судебное заседание по рассмотрению вопроса о возобновлении производства по настоящему делу.

Участвующие в деле лица уведомлены надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела в соответствии со статьями 121, 123 АПК РФ, в том числе публично путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Арбитражного суда Пермского края.

Протокольным определением суда от 25.01.2024 производство по делу возобновлено в порядке статей 146, 147 АПК РФ.

Представитель ответчика заявил ходатайство о принятии встречного искового заявления об обязанности Департамента земельных отношений администрации г. Перми продлить на три года Договор аренды земельного участка от 29.12.2018 №044-18Д для завершения строительства объекта незавершенного строительства.

Согласно части 3 статьи 132 АПК РФ встречный иск принимается арбитражным судом в случае, если встречное требование направлено к зачету первоначального требования; удовлетворение встречного иска исключает полностью или в части удовлетворение первоначального иска; между встречным и первоначальными исками имеется взаимная связь и их совместное рассмотрение приведет к более быстрому и правильному рассмотрению дела.

Ознакомившись с встречным иском заявлением и приложенными к нему документами, учитывая то, что данный иск подан с соблюдением требований, установленных статьями 125, 126, 132 АПК РФ, между первым и встречным исками имеется взаимная связь и их совместное рассмотрение приведет к более быстрому и правильному рассмотрению дела.

Протокольным определением суда от 25.01.2024 ходатайство ООО «МЕТУР» удовлетворено, встречное исковое заявление принято к производству и рассмотрению одновременно с первоначальным иском.

В судебном заседании представитель Департамента настаивал на исковых требованиях в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении. Позиция Департамента сводится к тому, что ООО «МЕТУР» как правопреемником Пермякова А.Н. уже было реализовано право на однократное предоставление земельного участка для целей завершения строительства без торгов. Доводы встречного иска Департамент не признает по доводам, изложенным в письменном отзыве. Департамент указывает, что доводы встречного иска дублируют доводы искового заявления ООО «МЕТУР», рассмотренного в рамках дела №А50-24493/2022.

ООО «МЕТУР» заявленные Департаментом требования не признает по доводам, изложенным в письменном отзыве, полагает, что право на однократное предоставление земельного участка для целей завершения строительства без торгов ООО «МЕТУР» не исчерпано, настаивает на доводах встречного иска. Позиция ООО «МЕТУР» сводится к тому, что решение о предварительном согласовании места размещения объекта принято 14.06.2011, следовательно, земельный участок должен был быть предоставлен не позднее 14.06.2014. Между тем, земельный участок

предоставлен 12.03.2015. В связи с чем, ООО «МЕТУР» считает, что договор аренды № 020-15Д от 12.03.2015 является ничтожным, так как договор заключен без проведения торгов, сроком аренды на три года и семь месяцев. Также истец считает, что моментом предоставления земельного участка является заключение договора, а не дата вынесенного уполномоченным органом решения о предоставлении земельного участка.

Представитель Пермякова А.Н. поддержал позицию Департамента.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные в материалы дела документы, арбитражный суд установил следующее.

Распоряжением Департамента земельных отношений администрации г. Перми от 14.06.2011 №1059 Пермякову А.Н. утвержден Акт выбора земельного участка площадью 37 838 кв.м. по ул. Фоминской, 45 г. Перми для цеха по переработке пластмасс.

Распоряжением Департамента земельных отношений администрации г. Перми от 29.05.2013 № 1134 в редакции от 25.11.2013 Пермякову А.Н. предоставлен в аренду на 4 года 11 месяцев земельный участок с кадастровым номером 59:01:4510603:41 (59:01:4510603:91 в ред. от 25.11.2013 № 2913).

12.03.2015 между Департаментом (арендодатель) и Пермяковым А.Н. (арендатор) заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:91 площадью 37838 кв.м, расположенного на землях населенного пункта по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Фоминская, 45 для строительства цеха по переработке пластмасс на срок с 26.11.2013 по 25.10.2018.

Соглашением от 29.12.2018 на основании заявления арендатора от 07.12.2018, договор от 12.03.2015 № 020-15Д расторгнут с 07.12.2018.

29.12.2018 между Департаментом (арендодатель) и Пермяковым А.Н. (арендатор) заключен договор № 044-18Д аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:91 площадью 37838 кв.м, расположенного на землях населенного пункта по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Фоминская, 45 под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286 для завершения строительства на срок с 08.12.2018 по 07.12.2021.

Акт приема-передачи земельного участка подписан сторонами 08.12.2018.

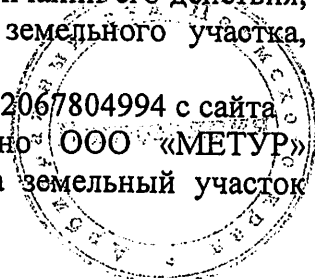
28.05.2019 между Пермяковым А.Н. (цедент, арендатор) и ООО «МЕТУР» (цессионарий, новый арендатор) заключен договор об уступке, согласно которому обществу ООО «МЕТУР» передаются права и обязанности арендатора, предусмотренные договором аренды земельного участка № 044-18Д от 29.12.2018.

29.05.2019 между Пермяковым А.Н. (продавец) и ООО «МЕТУР» (покупатель) заключен договор купли-продажи объекта незавершенного строительства, проектируемое назначение: нежилое здание, площадью 84,5 кв.м, степень готовности объекта 10 %, кадастровый номер 59:01:4510603:286.

17.06.2019 произведена регистрация права собственности ООО «МЕТУР» на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286.

Письмом от 13.12.2021 № 21-01-06-И-6510 Департамент уведомил ООО «МЕТУР» о прекращении заключенного договора аренды по окончании его действия, а именно с 08.12.2021, потребовал возврата арендованного земельного участка, направив Ответчику соответствующие акты.

Согласно отчету о движении почтового отправления № 80092067804994 с сайта АО «Почта России», названное письмо было получено ООО «МЕТУР» 21.12.2021, однако на момент рассмотрения настоящего спора земельный участок Департаменту не передан, иного суду не доказано.



Как следует из материалов дела, при осмотре земельного участка, проведенного 24.03.2022, установлено, что земельный участок частично огорожен бетонным забором, который в некоторых местах имеет разрушения, на территории участка находятся бетонные блоки, строительный и бытовой мусор, строительство не ведется, визуализировать объект незавершенного строительства не представилось возможным ввиду наличия снежного покрова.

Выпиской из ЕГРН от 12.05.2022г. № КУВИ-001/2022-71084684 подтверждается расположение объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4510603:286 на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4510603:91.

Учитывая то обстоятельство, что ни Пермяковым А. Н., ни ООО «МЕТУР» на протяжении длительного периода времени действий по завершению строительства в отношении вышеуказанного объекта не осуществлялось, Департамент обратился в арбитражный суд с настоящим иском с требованиями об изъятии у ООО «МЕТУР» объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные сторонами в обоснование своих доводов и возражений доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, руководствуясь положениями действующего законодательства, суд считает требования Департамента подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30 ЗК РФ (в редакции до 01.03.2015) предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могло осуществляться с проведением работ по их формированию с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов до 01.03.2015 был установлен статьей 31 ЗК РФ.

В силу пункта 8 статьи 31 ЗК РФ решение о предварительном согласовании места размещения объекта являлось основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действовало в течение трех лет.

С 01.03.2015 нормы статей, в том числе статей 30, 31 ЗК РФ, предусматривающих процедуру выбора земельного участка и принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта, утратили силу на основании Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ.

Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, в соответствии с которыми полностью изменен порядок предоставления земельных участков.

Новый порядок предусматривает предоставление в аренду земельных участков для строительства на торгах и без проведения торгов. При этом случаи предоставления земельных участков в аренду без проведения торгов ограничены и прямо предусмотрены пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ.

Кроме того, соответствующее предоставление (на торгах, без торгов) осуществляется только в отношении образованного в установленном порядке земельного участка.

В статье 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ закреплены переходные положения, согласно которым, в частности земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, до 01.03.2018 предоставляется лицу в аренду в соответствии со статьями 31 и 32 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу данного Закона) на основании заявления без проведения торгов, если предоставление такого земельного участка лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 01.03.2015, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка (пункт 1 названной статьи).

Таким образом, законодателем предусмотрен юридический факт, наличие которого является основанием для продолжения процедуры предоставления земельного участка для строительства, начатой до 01.03.2015. Таким фактом является принятое до 01.03.2015 решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт выбора земельного участка.

При исследовании обстоятельств настоящего дела судом установлено, что акт выбора утвержден 14.06.2011 № 1059.

Пермяков А.Н. с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду обратился в Департамент 24.04.2013, Департаментом издано распоряжение 29.05.2013 №1134 о предоставлении земельного участка с внесением в него изменений 25.11.2013 № 2913.

Заключен договор аренды № 020-15Д от 12.03.2015 на период с 26.11.2013 по 25.10.2018. Земельный участок передан по акту приема-передачи 26.11.2013, свидетельствующий, что с 26.11.2013 предприниматель стал арендатором земельного участка.

Таким образом, предоставление Пермякову А.Н. земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:41 в аренду на 4 года 11 месяцев без проведения торгов было осуществлено правомерно, на основании п. 1 ст. 34 Федерального закона № 171-ФЗ.

Впоследствии 15.10.2018 проведена государственная регистрация прав Пермякова А.Н. на объект незавершенного строительства до окончания срока действия договора аренды № 020-15Д от 12.03.2015.

07.12.2018 ИП Пермяков А.Н. обратился в Департамент с заявлением о предоставлении земельного участка для завершения строительства.

29.12.2018 между Департаментом и предпринимателем заключен договор аренды № 044-18Д в порядке п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

В силу положений пункта 1 статьи 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 пунктом 2 настоящей статьи.

В соответствии с подпунктом 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 данной статьи.

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, 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; 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 (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка заключается на срок до 3 лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта (подпункт 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ 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.

Исключение из этого общего правила определены, в частности, в пункте 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ: 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.

Учитывая, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, а ранее земельный участок для завершения строительства не предоставлялся, следовательно, заключение договора № 044-18Д от 29.12.2018 без проведения торгов, на срок 3 года до 07.12.2021г., соответствовало требованиям, указанным в пункте 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

В целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, Федеральным законом от 23.06.2014г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 171-ФЗ) внесены изменения как в Земельный кодекс Российской Федерации, так и Гражданский кодекс Российской Федерации, который дополнен статьей 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 Федерального 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 этого Федерального закона (1 марта 2015 г.).

Согласно данным нормам применение положений ст. 239.1 ГК РФ возможно в случае, если собственником объекта незавершенного строительства для его завершения уже было реализовано предусмотренное п. 21 ст. 3 Федерального закона № 137-ФЗ в редакции, действующей с 1 марта 2015 г., право на однократное его предоставление для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 1 марта 2015 года.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм 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 (продлонгацию) после 1 марта 2015 года 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 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.

Материалами дела установлено, что Договор аренды земельного участка №044-18Д ОТ 29.12.2018г. заключен на срок с 08.12.2018 по 07.12.2021.

В соответствии с п. 15 ст.39.8 ЗК РФ 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.

В п. 6.8 договора аренды также содержится указание на отсутствие преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды. I

Поскольку Пермяковым А. Н. было реализовано однократное право на получение земельного участка в аренду без торгов для завершения строительства объекта, находящегося на земельном участке, ООО «МЕТУР», являясь преемником Пермякова А. Н., лишен права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Как уже было указано ранее, письмом от 13.12.2021 № 21-01-06-И-6510 Департамент уведомил ООО «МЕТУР» о прекращении заключенного договора аренды по окончании его действия, а именно с 08.12.2021, потребовал возврата арендованного земельного участка, направив Ответчику соответствующие акты.

Согласно отчету о движении почтового отправления № 80092067804994 с сайта АО «Почта России», названное письмо было получено Ответчиком 21.12.2021, однако по настоящее время земельный участок Департаменту не передан.

При осмотре земельного участка, проведенного 24.03.2022, установлено, что земельный участок частично огорожен бетонным забором, который в некоторых местах имеет разрушения, на территории участка находятся бетонные блоки, строительный и бытовой мусор, строительство не ведется.

Согласно п. 1, 2, 6 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.

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.

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.

Так как строительство указанного выше объекта не было завершено в установленный договором срок, требования Департамента, являющегося функциональным органом администрации города Перми, основной целью которого является эффективное управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности города Перми, и участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с действующим законодательством, а также реализация единой политики в области земельных отношений и представление интересов города Перми по вопросам регулирования земельных отношений в пределах компетенции, подлежат удовлетворению в полном объеме.

Основания для удовлетворения встречных исковых требований ООО «МЕТУР» об обязанности Департамента продлить на три года Договор аренды земельного участка от 29.12.2018 №044-18Д для завершения строительства объекта незавершенного строительства у суда отсутствуют на основании следующего.

В статье 34 Закона № 171-ФЗ закреплены переходные положения, согласно которым, в частности земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, до 01.03.2018 предоставляется лицу в аренду в соответствии со статьями 31, 32 ЗК РФ (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу данного Закона) на основании заявления без проведения торгов, если предоставление такого земельного участка лицу предусмотрено решением о предварительном согласовании места размещения объекта, принятым до 01.03.2015, но не ранее чем за три года до предоставления земельного участка (пункт 1 названной статьи).

Таким образом, законодателем предусмотрен юридический факт, наличие которого является основанием для продолжения процедуры предоставления земельного участка для строительства, начатой до 01.03.2015.

При исследовании обстоятельств настоящего дела установлено, что акт выбора утверждён 14.06.2011 № 1059.

Пермяков А.Н. с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду обратился 24.04.2013, Департаментом издано распоряжение 29.05.2013 №1134 о предоставлении земельного участка с внесением в него изменений распоряжением от 25.11.2013 № 2913.

Договор аренды от 12.03.2015 № 020-15Д заключен на период с 26.11.2013 по 25.10.2018, земельный участок передан по акту приема-передачи 26.11.2013, свидетельствующий о том, что с 26.11.2013 предприниматель стал арендатором земельного участка.

Таким образом, предоставление Пермякову А.Н. земельного участка с кадастровым номером 59:01:4510603:41 в аренду на 4 года 11 месяцев без проведения торгов осуществлено правомерно, на основании п. 1 ст. 34 Закона № 171-ФЗ.

Впоследствии, 15.10.2018 проведена государственная регистрация прав Пермякова А.Н. на объект незавершенного строительства до окончания срока действия договора аренды от 12.03.2015 № 020-15Д.

Предприниматель обратился в Департамент с заявлением от 07.12.2018 о предоставлении земельного участка для завершения строительства.

Между Департаментом и предпринимателем заключен договор аренды от 29.12.2018 № 044-18Д в порядке п. 21 ст. 3 Закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ.

В силу пункта 1 статьи 39.6 ЗК РФ по общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 названной статьи.

В соответствии с подпунктом 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 данной статьи.

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, 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; 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 (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ).

Договор аренды земельного участка заключается на срок до 3 лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта (подпункт 6 пункта 8 статьи 39.8 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 ЗК РФ 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.

Исключение из этого общего правила предусмотрено, в частности, в пункте 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ: 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.

Таким образом, Пермяковым А.Н. было реализовано свое однократное право на получение земельного участка в аренду без торгов для завершения строительства объекта. ООО «МЕТУР», являясь правопреемником Пермякова А.Н., в соответствии с положениями п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ, лишен права на заключение договора аренды земельного участка на новый срок без проведения торгов.

Поскольку Договор аренды земельного участка №044-18Д прекратил свое действие 07.12.2021г., требования ООО «МЕТУР» о его продлении удовлетворению не подлежат.

В силу п.п. 1 п. 3 ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022г. №58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 марта 2023 года 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 данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды.

Как следует из материалов дела, обращение ООО «МЕТУР» о продлении срока действия Договора аренды земельного участка №044-18Д произведено 30.05.2022г., то есть за сроком действия договора, что также свидетельствует об отсутствии оснований для удовлетворения встречных исковых требований.

В соответствии с ч.1 ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (ст.9 АПК РФ).

Статьей 71 АПК РФ предусмотрено, что суд оценивает доказательства, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в материалах дела доказательствах.

С учетом результатов рассмотрения дела, государственная пошлина по искам относится на ООО «МЕТУР» в соответствии с положениями части 1 статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 49, 110, 132, 136, 137, 159, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Департамента земельных отношений администрации города Перми к обществу с ограниченной ответственностью «МЕТУР» удовлетворить,

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР» (ОГРН: 1026605227219, ИНН: 6671108035) объект незавершенного строительства с

кадастровым номером 59:01:4510603:286, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь. Дзержинский район, ул. Фоминская, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4510603:91, площадью 37 838 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, находящийся по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Фоминская, 45, путем продажи с публичных торгов.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР» (ОГРН: 1026605227219, ИНН: 6671108035) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

В удовлетворении встречных исковых требований общества с ограниченной ответственностью «МЕТУР» к Департаменту земельных отношений администрации города Перми о продлении Договора аренды земельного участка №044-18Д от 29.12.2018г. отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд Пермского края.

Судья

Ю.В. Батракова



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ

КАМЕРА СУДЬИ

Судья

Ю.В. Батракова

Подпись

23 10 6 2024 г



Прошнуровано, пронумеровано и
опечатано 6 листов
Сержант О. Золотова В.
(подпись)