

Дело № 2-1718/2021

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 апреля 2021 года

г. Пермь

Орджоникидзевский районный суд г.Перми в составе:
председательствующего судьи Аликиной Н.А.,
при секретаре судебного заседания Овчинниковой Е.А.,
с участием представителя истца Сафиной О.Н., Игнатъевой К.В., действующие по
доверенности,

ответчика,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Департамента земельных отношений администрации города Перми к Шадрину
Александром Сергеевичу об изъятии объекта незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Департамент земельных отношений администрации города Перми обратился в суд с иском к Шадрину Александром Сергеевичу об изъятии объекта незавершенного строительства. В обоснование доводов иска указано, что 25.12.2017 года в адрес Департамента поступило заявление Шадрина А.С. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 59:01:3812936:11 площадью 737, 7 кв.м., находящегося по адресу г.Пермь, Орджоникидзевский район, улица Генерала Ватутина, 6 без проведения торгов для завершения строительства. По результатам рассмотрения заявления Департаментом земельных отношений администрации города Перми (арендодатель) с Шадриным А.С. был заключен договор аренды от 13.02.2018г. №007 – 180 земельного участка с кадастровым номером 59:01:3812936:11 площадью 738 кв.м., находящегося по адресу г.Пермь, Орджоникидзевский район, улица Генерала Ватутина, 8, под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:3812936:70, принадлежащий владельцу на праве собственности, для завершения строительства на срок с 26.12.2017г. по 25.12.2020г. Согласно выписке из ЕГРН от 24.12.2020г. на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:3812936:70 имеется объект незавершенного строительства площадью 75,3 кв.м. При этом объект имеет статус «Актуальный». Право обладатель Шадрин А.С. степень готовности 24%. Поскольку арендатором было реализовано своё однократное право на получение земельного участка в аренду без торгов для завершения строительства объекта, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3812936:11, Департамент письмом от 15.01.2021г. уведомил арендатора о прекращении договора аренды от 13.02.2018г. №007-180 по окончании его действия, а именно с 26.12.2020г. При осмотре земельного участка, проведенного 19.01.2021г. установлено, что земельный участок частично огорожен деревянным забором, на территории не обнаружено объекта незавершенного строительства, по словам арендатора фундамент находится под снегом в связи с временем года, рядом стоит одноэтажный объект из дерева с крышей. Поскольку строительство объекта не было завершено в период срока действия договора аренды земельного участка, указанный договор прекращен, Департамент просит изъять у Шадрина А.С. объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:3812936:70 площадью 738 кв.м., находящегося по адресу г.Пермь, Орджоникидзевский район, улица Генерала Ватутина, 8, путём продажи с публичных торгов.

Представители истца Сафина О.Н., Игнатьева К.В., в судебном заседании исковые требования поддержали по изложенным в исковом заявлении доводам, дополнительно указали, что ответчик не лишен права приобрести спорный земельный участок в порядке проведения торгов.

Ответчик в судебном заседании с исковыми требованиями не согласился, в обосновании доводов возражений указал, что строительство спорного объекта не закончил в установленные сроки в период действия договора аренды земельного участка в связи с

срок действия договора аренды следует исчислять с момента его подписания 13.02.2018г., в связи с чем трехлетний срок действия договора на момент его обращения не истек. Более того на земельном участке также расположены иные постройки: баня, предбанником, навес, уборная. Просит в иске отказать.

Суд, выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, оценив совокупность представленных доказательств, приходит к следующему.

Судом установлено, что 25.12.2017 года в адрес Департамента поступило заявление Шадрина А.С. о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером 59:01:3812936:11 площадью 737, 7 кв.м., находящегося по адресу г.Пермь, Орджоникидзевский район, улица Генерала Ватутина, 6 без проведения торгов для завершения строительства.

По результатам рассмотрения заявления Департаментом земельных отношений администрации города Перми (арендодатель) с Шадриным А.С. был заключен договор аренды от 13.02.2018г. №007 – 180 земельного участка с кадастровым номером 59:01:3812936:11 площадью 738 кв.м., находящегося по адресу г.Пермь, Орджоникидзевский район, улица Генерала Ватутина, 8, под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:3812936:70, принадлежащий владельцу на праве собственности, для завершения строительства на срок с 26.12.2017г. по 25.12.2020г.

Согласно выписке из ЕГРН от 24.12.2020г. на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:3812936:70 имеется объект незавершенного строительства площадью 75,3 кв.м. При этом объект имеет статус «Актуальный». Право обладатель Шадрин А.С. степень готовности 24%.

Поскольку арендатором было реализовано своё однократное право на получение земельного участка в аренду без торгов для завершения строительства объекта, находящегося на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3812936:11, и невозможностью продления его в силу закона, Департамент письмом от 15.01.2021г. уведомил арендатора о прекращении договора аренды от 13.02.2018г. №007-180 по окончании его действия, а именно с 26.12.2020г.

При осмотре земельного участка, проведенного 19.01.2021г. установлено, что земельный участок частично огорожен деревянным забором, на территории не обнаружено объекта незавершенного строительства, по словам арендатора фундамент находится под снегом в связи с временем года, рядом стоит одноэтажный объект из дерева с крышей.

Таким образом, строительство объекта не было завершено в период срока действия договора аренды земельного участка, что ответчиком не оспаривается.

Статья 239.1 введена в Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В силу пункта 33 статьи 34 Закона N 171-ФЗ положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в

протомерило и скреплено
3
лист
И.М. САДИН
подпись

государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно статье 35 Закона N 171-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01 марта 2015 года, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

Следовательно, положения статьи 239.1 ГК РФ распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен после 01 марта 2015 года.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации и переходными положениями, установленными Федеральным законом от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В подп. 10 п. 2 указанной статьи предусмотрено, что 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.

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

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 года не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Согласно пункту 3 статьи 39.6 ЗК РФ 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.

В пункте 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрены условия для реализации права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов.

Пунктом 4 статьи 39.6 ЗК РФ установлено, что гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в пункте 3 настоящей статьи случаях при наличии в совокупности следующих условий:

- 1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

- 2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 данного Кодекса;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ 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 публичной собственности без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, 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 (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Нормативные положения о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов для завершения строительства, помимо вышеприведенных положений ЗК РФ, распространяющих свое действие на отношения, возникшие после 01.03.2015 года, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ в случае, если объект незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 01.03.2015 года или такой земельный участок предоставлен до 01.03.2015 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 ЗК РФ. Положения настоящего пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с настоящим пунктом.

Приведенными правовыми положениями ЗК РФ и Законом N 137-ФЗ установлены случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ), общие условия реализации права получения в аренду такого участка без проведения торгов (пункт 4 статьи 39.6 ЗК РФ), а также особенности заключения без торгов нового договора аренды земельного участка публичной собственности, если на нем расположены объекты незавершенного строительства (пункт 5 статьи 39.6 ЗК РФ, пункт 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при делящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015 года, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ и не предполагает иной порядок заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 года N 305-ЭС17-2608, только в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду для строительства, расположен объект незавершенного строительства, который арендатор правомерно возвел в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов, земельным законодательством предусмотрено право такого лица получить участок в аренду однократно для завершения строительства этого объекта.

Поскольку на момент заключения договора на земельном участке находился объект незавершенного строительства, а участок предоставлен без проведения торгов, единственным основанием для подобного предоставления являлась возможность

однократного получения земельного участка для завершения строительства на основании пункта 21 статьи 3 Закона N 137-ФЗ.

Право на однократное заключение (продление) договора аренды без торгов для завершения строительства стороной ответчика реализовано, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного участка заключен после 01.03.2015 года, в связи, с чем к правоотношениям сторон подлежат применению положения пункта 6 статьи 239.1 ГК РФ.

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 статьи 239.1 ГК РФ).

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

Учитывая, что строительство объекта не завершено, договор аренды истек, доказательств о наличии неправомерных действий уполномоченных органов либо лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей суду не представлено, иных обстоятельств, объективно препятствующих завершению строительства объекта недвижимости, судом не установлено, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Департамента земельных отношений администрации города Перми к Шадрину Александру Сергеевичу об изъятии объекта незавершенного строительства удовлетворить.

Изъять у Шадрина Александра Сергеевича объект незавершенного строительства кадастровый номер 59:01:3812936:70 площадью 75,3 кв.м., расположенный на земельном участке с кадастровым номером 59:01:3812936:11 площадью 738 кв.м., находящегося по адресу: г.Пермь Орджоникидзевский район, ул.Генерала Ватутина, 8, путем продажи с публичных торгов.

Решение может быть обжаловано в Пермский краевой суд путем подачи жалобы через Орджоникидзевский районный суд г. Перми в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

В окончательной форме решение изготовлено 12.05.2021 года.

Судья
Копия верна, судья -

/подпись/

Н.А.Аликина



Орджоникидзевский районный суд г. Перми
Решение (определение, постановление)
вступило в законную силу 15.06.2021 г.
Секретарь суда 

