

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации
(заочное)

23 июня 2022года

Мотовилихинский районный суд г.Перми в составе:
председательствующего судьи Кондратьевой И.С.,
при ведении протокола секретарем Глущенко Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Департамента земельных отношений администрации города Перми к
Липинскому Андрею Юрьевичу о продаже объекта с публичных торгов,

у с т а н о в и л:

Департамент земельных отношений администрации города Перми (далее – истец) обратился в суд с иском к Липинскому Андрею Юрьевичу (далее – ответчик) о продаже объекта с публичных торгов, в обоснование требований иска представитель истца указал, что ответчик является собственником объекта незавершенного строительства - с кадастровым номером 59:01:4119101:19, данные по площади отсутствуют, с условным номером 59-59-22/005/2009-469, статусом «актуальный, ранее учтенный».

Между Департаментом земельных отношений администрации г. Перми (Арендодатель) и Липинским А.Ю.(Арендатором) был заключен договор аренды № 047-18М от 17.05.2018 земельного участка с кадастровым номером 59:01:4119101:2 площадью 1028,90 кв.м., находящегося по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восходящая, 13, под объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4119101:19 для завершения строительства, на срок с 04.04.2018 по 03.04.2021 без проведения торгов. Однако, строительство объекта ответчиком не завершено. В этой связи, а также принимая во внимание, что указанный земельный участок был предоставлен ответчику для целей завершения строительства объекта однократно, объекты незавершенного строительства подлежат изъятию у ответчика путем продажи с публичных торгов.

Истец просит изъять у Липинского Андрея Юрьевича объект незавершенного строительства, кадастровый номер 59:01:4119001:19, расположенный на земельном участке, площадью 1028,9 кв.м, с кадастровым номером 59:01:4119101:2, находящегося по адресу: г. Пермь,

Мотовилихинский район, ул. Восходящая, 13, путем продажи с публичных торгов.

Истец в судебное заседание не явился, направил письменное ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, заявленные требования поддержал в полном объеме, просил иски удовлетворить.

Ответчик Липинский А.Ю. в судебное заседание не явился, извещался судом надлежащим образом, по известному месту жительства (регистрации).

В соответствии с ч.1 ст.113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

Как следует из справки Отдела адресно-справочной работы УФМС России по Пермскому краю ответчик Липинский А.Ю. с 15.02.2011 года зарегистрирован по адресу: г. Пермь,

Ответчик извещался о дате судебного заседания, однако почтовую корреспонденцию не получает, она возвращается за истечением срока хранения. ГПК РФ не содержит, каких либо ограничений связанных с таким извещением произведенным с использованием почтовой связи как доступного средства позволяющего гражданину контролировать получение нужной информации. Ответчик, избирая место жительства, должен принимать все необходимые меры для получения корреспонденции, в том числе судебного извещения, содержащего информацию о месте и времени рассмотрения дела. Ответчик каких-либо действий по получению информации о времени и месте судебного разбирательства не предпринимает, почтовую корреспонденцию не получает, т.е. своими действиями самоустранился от получения судебного извещения о дате судебного разбирательства, тем самым распорядился своим правом на участие в судебном разбирательстве.

Согласно ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Суд, учитывая, что сведений об изменении адреса (места жительства) ответчика в материалах дела не содержится, принимая во внимание направление судебного извещения, которые вернулись в суд с отметкой о

113

невручении адресату по причине истечения срока хранения, размещение информации о времени и месте судебных заседаний на официальном сайте Мотовилихинского районного суда г. Перми, считает, что требования гражданского процессуального законодательства были соблюдены, по извещению ответчика Липинского А.Ю. о начале судебного процесса, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика, по имеющимся в деле письменным доказательствам, признав ответчика извещенным о дне, времени и месте судебного заседания.

В соответствии с ч. 1 ст. 233 ГПК РФ в случае неявки в судебное заседание ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания, не сообщившего об уважительных причинах неявки и не просившего о рассмотрении дела в его отсутствие, дело может быть рассмотрено в порядке заочного производства. О рассмотрении дела в таком порядке суд выносит определение.

Суд, исходя из охраняемых законом интересов сторон, не допуская умышленного затягивания ответчиком производства по делу, счел возможным рассмотреть дело в его отсутствие в порядке заочного производства. Во внимание принято достаточное количество имеющихся в материалах дела доказательств, необходимых для разрешения дела по существу.

Третье лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в судебное заседание своего представителя не направило, направили в суд письменный отзыв, в котором просили рассмотреть иски без участия представителя.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с п. 1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) 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.

Согласно пп. 3.1 п. 2 ст. 235 ГК РФ 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 (ст. 239.1 ГК РФ).

Материалами дела установлено, что земельный участок с кадастровым номером 59:01:4119101:2, площадью 1028,90 кв.м., расположенный по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Восходящая, 13, находится в муниципальной собственности.

17.05.2018 между Липинским А.Ю. и Департаментом земельных отношений администрации г. Перми заключен договор № 047-18М аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:4119101:2 под жилой дом (фундамент) сроком с 04.04.2018 по 03.04.2021, на основании заявления Липинского А.Ю. о предоставлении данного земельного участка в аренду для завершения строительства без проведения торгов.

Договор аренды от 17.05.2018г. зарегистрирован органом по государственной регистрации прав в установленном законом порядке.

На данном земельном участке с указанием адреса: г. Пермь, ул. Восходящая, 13, расположен объект незавершенного строительства со степенью готовности 20 процентов с кадастровым номером 59:01:4119101:19, право собственности на который принадлежит Липинскому А.Ю. с 20.05.2014г.

Сведений о том, что объект незавершенного строительства окончен строительством в материалы дела не представлено.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируются гл. V.1 ЗК РФ, а также положениями ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ).

В силу п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, по общему правилу, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах.

Исключительные случаи, при которых договор аренды публичного земельного участка может быть заключен без проведения торгов, приведены в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, а также в п. 21 ст. 3 Закона N 137-ФЗ.

Согласно п. 21 ст. 3 Закона N 137-ФЗ, 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 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду для строительства такого объекта, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в

117

порядке, установленном ст. 39.14 - 39.17 ЗКРФ.

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 июня 2014 г. № 171 -ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон N 171-ФЗ) внесены изменения как в Земельный кодекс Российской Федерации, так и Гражданский кодекс Российской Федерации, который дополнен ст. 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 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 права 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 Закона N 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 г.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права 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 г. 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 так и 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.

Договор аренды земельного участка № 047-18М от 17.05.2018г. был

заключен сроком: с 04.04.2018 по 03.04.2021.

В соответствии с п.15 ст.39.8 Земельного кодекса Российской Федерации 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. 6.10 договора аренды также содержится указание на отсутствие преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды.

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 59:01:4119101:2 департамент письмами от 21.04.2021 № 21-01-07-И-2368 уведомил арендатора о прекращении договора аренды от 17.05.2018 № 047-18М по окончании его действия, а именно с 04.04.2021.

Согласно 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.

Согласно п. 3 ст. 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.

На момент рассмотрения исковых требований ответчиком в нарушение положений ст. 56 ГПК РФ не представлено доказательств, что объект незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:4119101:19 завершен, как и не представлено доказательств того, 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.

Таким образом, суд приходит к выводу, что имеются основания для удовлетворения исковых требований истца об изъятии объекта

139
незавершенного строительства, степенью готовности 20%, кадастровый номер 59:01:4119101:19, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь ул. Восходящая, 13, путем его продажи с публичных торгов.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Департамента земельных отношений Администрации города Перми к Липинскому Андрею Юрьевичу об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов удовлетворить.

Изъять у Липинского Андрея Юрьевича объект незавершенного строительства, степенью готовности 20%, кадастровый номер 59:01:4119101:19, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь ул. Восходящая, 13, путем его продажи с публичных торгов.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья:



Мотивированное решение изготовлено 01.07.2022 года.

Поданный документ подшит в дело
№ <u>2-2535/2022</u>
Дело находится в производстве
Мотовилихинского районного суда г. Перми
Секретарь <u>МАКАРОВА В.В.</u>

Мотовилихинский районный суд
г. Пермь
Решение (определение, постановление)
вступило в законную силу <u>30.08.2022</u>
Секретарь суда <u>МАКАРОВА В.В.</u>

«КОПИЯ ВЕРНА»
Судья 
(должность работника гос. ФИО)
Мотовилихинский районный суд г. Перми
« <u> </u> » <u> </u> 20 <u> </u> г. <u> </u> 7

Мотовилихинский районный суд

г. Пермь

пронумеровано и сериально/печатно

лист
подпись

