



100645_5198589

КОПИЯ



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Пермь

25.02.2025 года

Дело № А50-8773/22

Резолютивная часть решения объявлена 25.02.2025
Решение в полном объеме изготовлено 25.02.2025

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Н.В. Гусельниковой при ведении протокола судебного заседания секретарем Е.В. Батуевой рассмотрел в судебном заседании дело по иску Департамента земельных отношений администрации города Перми (614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Сибирская, д. 15, ИНН: 5902293379, ОГРН: 1065902057594)

к обществу с ограниченной ответственностью «Авто-Тех» (614500, Пермский край, Пермский район, деревня Хмели, ул. Строительная (строитель тер. снт), дом 304А/8, офис 4, ОГРН: 1055903349952, ИНН: 5906062830)

об изъятии путем продажи объекта с публичных торгов
третьи лица: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, 66/2, ОГРН: 1045900116162, ИНН: 5902293114),

общество с ограниченной ответственностью «СпецТрансАвто» (614097, Пермский край, город Пермь, проспект Парковый, дом 37В, квартира 138, ОГРН: 1065904120974, ИНН: 5904148401)

Определением суда от 15.04.2022 приняты обеспечительные меры в виде запрета обществу с ограниченной ответственностью «Авто-Тех» (614500, Пермский край, Пермский район, деревня Хмели, ул. Строительная (строитель тер. снт), дом 304А/8, офис 4, ОГРН: 1055903349952, ИНН: 5906062830) отчуждать право собственности на объект недвижимости: с кадастровым номером 59:01:1717115:424, находящийся по адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Причальная, д. 11; Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (614990, Пермский край, г. Пермь, ул. Ленина, 66/2, ОГРН: 1045900116162, ИНН: 5902293114) осуществлять государственную регистрацию прав на объект недвижимости с кадастровым номером 59:01:1717115:424, находящийся по адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Причальная, д. 11.

При участии:

От истца – Новоселова Е.А. представитель по доверенности от 24.12.2023 №059-21-01-58-81, удостоверение, диплом



От ответчика – Анфилофьев А.В. представитель по доверенности №01 от 02.1.2024, удостоверение адвоката

У С Т А Н О В И Л:

Департамент земельных отношений администрации города Перми (далее – истец, Департамент) обратился в Арбитражный суд Пермского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Авто-Тех» (далее – ООО «Авто-Тех», ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:1717115:424, находящегося по адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Причалная, д. 11, путем продажи с публичных торгов с обязательством ответчика в течении пяти дней с момента вступления в законную силу решения суда представить истцу реквизиты расчетного счета для перечисления денежных средств, вырученных от продажи объекта с публичных торгов.

В обоснование иска со ссылкой на ст. 239.1 ГК РФ истец указал, что для завершения строительства нежилого объекта 07.06.2018 с обществом подписан договор аренды №016-18к земельного участка сроком действия до 07.05.2021. По истечении срока действия договора объект в эксплуатацию введен не был. В связи с чем, Департамент считает возможным изъять указанный объект с его реализацией с публичных торгов.

Ответчик возражал против удовлетворения иска, письменную позицию оснований возражений не представил. Указал, что о результатах рассмотрения дела А50-16547/2022 знает.

Определением суда от 18.07.2022 производство по делу приостанавливалось до вступления в законную силу судебного акта по делу А50-16547/2022.

Протокольным определением суда 25.02.2025 производство по делу возобновлено.

Истец иск поддержал.

Ответчик с иском не согласен.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, иск подлежит удовлетворению.

По обращению ответчика от 04.05.2018 (л.д. 21-22) с ним заключен договор аренды №016-18к земельного участка сроком действия до 07.05.2021 с целью завершения строительства (л.д. 24- 28).

В письме от 11.06.2021 Департамент известил ответчика, что договор прекращен (л.д.9).

По истечении срока действия договора аренды спорный объект в эксплуатацию введен не был.

Считая, что после истечения срока действия договора №016-18к орган местного самоуправления вправе обратиться с иском об изъятии объекта незавершенным строительством, Департамент обратился в суд с настоящим иском.

В силу пункта 1 статьи 235 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 подпункту 3.1 пункта 2 вышеуказанной статьи 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 ГК РФ).



Пунктом 1 статьи 239.1 ГК РФ, введенной в действие с 01.03.2015 в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 171-ФЗ), предусмотрено, что 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. 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 (пункт 6 статьи 239.1 ГК РФ).

Как следует из пункта 33 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона. На основании статьи 35 Федерального закона № 171-ФЗ закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу. Следовательно, 4 положения статьи 239.1 ГК РФ применяются к арендным правоотношениям, имевшим место на 01.03.2015. В силу пункта 5 статьи 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.

Из материалов дела следует, что договор аренды №016-18к заключен для завершения строительства объекта, ранее возведенного на спорном земельном участке. Срок аренды земельного участка с кадастровым номером 59:01:1717115:36 по условиям договора аренды №016-18к согласован сторонами в пункте 4.1 договора по 07.05.2021. Таким образом, изложенные обстоятельства, свидетельствуют о том, что обществом было реализовано предоставленное после 01.03.2015 право на заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства, договор аренды

прекращен, в силу чего у Департамента имеется право на реализацию полномочий, предусмотренных статьей 239.1 ГК РФ.

В порядке ст. 69 АПК РФ в рамках дела А50- 16547/2022 ООО "Авто-Тех" отказано в иске о признании здания, расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Причальная, 11в, с кадастровым номером 59:01:1717115:424, законченным постройкой, о признании права собственности на указанное здание за обществом.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации. Согласно пункту 4 статьи 239.1 Гражданского кодекса РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

В силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению в единственном случае - 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. Поскольку в рассматриваемом случае незаконность действий публичных и иных органов ответчиком суда не заявлено, а порядок реализации с публичных торгов изъятого объекта регулируется Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства», суд не находит оснований для отказа в удовлетворении требований Департаменту об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 59:01:1717115:424, находящегося по адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Причальная, д. 11 путём продажи с публичных торгов, поэтому требование подлежит удовлетворению.

На основании п. 1.1 ч. 1 ст. 333.37 НК РФ органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков, освобождены от уплаты государственной пошлины. Согласно ч. 3 ст. 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины. Настоящее решение принято не в пользу ответчика, поэтому с последнего в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 9 000 руб. (6 000руб. иск + 3 000руб. обеспечительные меры)

Руководствуясь ст. ст. 110, 167 – 170, 176 АПК РФ, Арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Авто-Тех» (614500, Пермский край, Пермский район, деревня Хмели, ул. Строительная (строитель тер. снт), дом 304А/8, офис 4, ОГРН: 1055903349952, ИНН: 5906062830) путем продажи с публичных торгов объект незавершенным строительством с кадастровым номером 59:01:1717115:424, находящегося по адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Причальная, д. 11.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Авто-Тех» (614500, Пермский край, Пермский район, деревня Хмели, ул. Строительная (строитель тер. снт), дом 304А/8, офис 4, ОГРН: 1055903349952, ИНН: 5906062830) в федеральный бюджет госпошлину 9 000руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья



Н.В. Гусельникова



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ

КАПИТАЛ ПЕРМЬ

СЕКРЕТАРЬ СУДЕБНОГО ЗАСЕДАНИЯ

БАТУЕВА Е.В.

КОЛИЧЕСТВО ЛИСТОВ

ПОДПИСЬ

29 января

2026Г