



18/2021-33971(1)



Арбитражный суд Амурской области
675023, г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 163
тел. (4162) 59-59-00, факс (4162) 51-83-48
<http://www.amuras.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Благовещенск

Дело № А04-2422/2021

21 июня 2021 года

резюмирующая часть решения объявлена 21 июня 2021 г.,
арбитражный суд в составе судьи Чумакова Павла Анатольевича
при ведении протокола секретарем судебного заседания Максимовой А.Н.,
рассмотрев в судебном заседании иск администрации города Благовещенска (ОГРН
1022800520588, ИНН 2801032015)

к индивидуальному предпринимателю Осипову Алексею Владимировичу (ОГРНИП
316280100050017, ИНН 280100121799)

об изъятии объекта незавершенного строительства и об освобождении самовольно занятого
земельного участка,

третьи лица: Комитет по управлению имуществом муниципального образования города
Благовещенска,

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным
имуществом в Амурской области (ОГРН 1102801004712, ИНН 2801150690);
ФЕДЕРАЛЬНОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИСПРАВИТЕЛЬНАЯ КОЛОНИЯ № 8
УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ИСПОЛНЕНИЯ НАКАЗАНИЙ по
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ",

при участии в заседании от истца: Змеу Ю.В. по дов. от 27.07.2020, сл. уд.;

от ответчика: Стоякина А.Н. по дов. от 14.04.2021, паспорт.;

от ИК-8: Гоборова М.Н. по дов. от 09.06.2021, паспорт;

Для ограниченного доступа к оригиналам судебных актов с электронными
подписями судей по делу на информационном ресурсе «Картотека арбитражных дел»
(<http://kad.arbitr.ru>) используйте секретный код:

от ТУ Росимущества: Гройсифер М.С. по дов. от 14.09.2020, паспорт, остальные лица не явились, извещены, установил:

в Арбитражный суд Амурской области обратилась администрация города Благовещенска (далее – истец, администрация) с иском о заявлении об изъятии у индивидуального предпринимателя Осипова Алексея Владимировича (далее – ответчик, предприниматель) объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 28:01:010091:545, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010091:114, путем продажи с публичных торгов; обязанности предпринимателя освободить самовольно занятую часть территории квартала 91 площадью 230,68 кв.м. и часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 площадью 261,4 кв.м., путем демонтажа (сноса) ограждения и вывоза строительных материалов.

Требование мотивировано ст. 76 Земельного кодекса РФ, ст. 239.1 ГК РФ в связи с отсутствием у ответчика прав на использование спорного участка, а также правовых оснований для завершения строительства объекта недвижимости.

Ответчик в отзыве указал, что в настоящее время изъятие истцом объекта незавершенного строительства, путем продажи его с публичных торгов приведет к нарушению права предпринимателя на получение денежных средств от реализации данного имущества, поскольку проведение торгов невозможно, так как участок обременён правом третьего лица.

ФКУ «ИК-8» позицию истца поддержало.

ТУ Росимущество отзыв на иск не представило.

В судебном заседании 21.06.2021 представители лиц, участвующих в деле, настаивали на своих позициях с учетом письменных дополнений. Подробно доводы лиц, участвующих в деле, изложены в отзывах и письменных пояснениях по существу спора.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, судом установлены следующие обстоятельства.

Осипов Алексей Владимирович является предпринимателем.

На основании постановления администрации г. Благовещенска от 14.07.2014 № 2857 Бакуменко Лидия Ильинична и Комитет по управлению имуществом муниципального образования города Благовещенска заключили договор № 83 от 02.09.2014 аренды земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114, общей площадью 373 кв.м., расположенного в квартале 91 города Благовещенска, категория земли населенных пунктов, для завершения строительства административного здания.

Из пункта 1.3 договора следует, что на участке имеется объект незавершенного строительства - административное здание, инв. № 01-1002035, степень готовности - 5 %, площадью 111,6 кв.м.

Согласно п. 1.4 договора срок аренды земельного участка составляет 3 года (с 14.07.2014 по 13.07.2017).

24.11.2016 Бакуменко Л.И. продала по договору купли-продажи Осипову Алексею Владимировичу объект незавершенного строительства - административное здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010091:114.

24.11.2016 связи с продажей объекта незавершенного строительства, между Бакуменко Л.И. и Осиповым А.В. заключено соглашение о передаче права аренды земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114.

13.07.2017 истек срок аренды, в связи с чем, в ЕГРН снято обременение права аренды за ИП Осиповым А.В. в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114.

Решением Арбитражного суда Амурской области по делу № 04-786/2018 ИП Осипову А.В. отказано в признании незаконным одностороннего расторжения договора аренды земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114, снятии обременения и признании незаконным постановления.

Согласно акту планового осмотра земельного участка от 21.08.2020 специалистом отдела муниципального земельного контроля земельного управления администрации города Благовещенска при осмотре земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 установлено, что ИП Осипов А.В. использует часть территории квартала 91 площадью 230,68 кв.м. для установки ограждения и часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 площадью 261,4 кв.м. для складирования строительных материалов.

Однако ИП Осипову А.В. земельные участки площадью 230,68 кв.м. и 261,4 кв.м. в установленном законом порядке не предоставлялись.

В результате осмотра 30.10.2020 самовольно занятых земельных участков установлено, что нарушение земельного законодательства не устранено.

Посчитав, что самовольное занятие ответчиком указанных земельных участков нарушает право администрации города Благовещенска на предоставление земельных участков в пределах предоставленных полномочий на территории городского округа города Благовещенска, администрация обратилась с настоящим иском в суд.

Оценив изложенные обстоятельства, суд счел требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Статьей 422 ГК РФ установлено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам (императивным нормам), установленным законом и иными правовыми актами, действующими в момент его заключения.

Статьями 39.6 и 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлены особенности заключения нового договора аренды земельного участка с арендатором земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора аренды.

При этом данное право не носит преимущественного характера, как это предусмотрено ст. 621 ГК РФ. Случаи, при которых допускается заключение нового договора аренды без проведения торгов, урегулированы п. 3 ст. 36.6 ЗК РФ, а условия реализации такого права п. 4 данной статьи.

Исчерпывающий перечень лиц, которым осуществляется однократное предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект незавершенного строительства, определен п. 10 п. 2, п. 5 ст. 39.6 ЗК РФ: 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.

В соответствии с п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» 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 ст. ст. 39.14 -39.17 ЗК РФ.

Таким образом, действующее законодательство предусматривает необходимость заключения для завершения строительства незавершенного строительством объекта нового договора аренды, устанавливая предельный срок такого договора - не более трех лет.

У арендаторов земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на которых расположены объекты незавершенного строительства, имеется право на заключение договора аренды на три года однократно для завершения строительства указанного объекта.

Применительно к изложенным выше нормам права и установленным судом обстоятельствам, право на приобретение земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 в аренду сроком на три года однократно для завершения строительства объектов незавершенного строительства без проведения торгов ИП Осиповым А.В. реализовано, договор аренды земельного участка договор № 83 от 02.09.2014 в настоящий момент прекратил действие.

Изложенное обстоятельство ответчиком по делу не оспаривается.

На основании статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

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.

Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение 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.

Названные нормы не предусматривают ограничений по времени заявления уполномоченным органом требования в суд о продаже объектов незавершенного строительства с публичных торгов.

Кроме того, установление начальной продажной стоимости имущества в отсутствие соответствующего требования не является обязательным при рассмотрении спора об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Суд признает обоснованным доводы истца о том, что рациональное и эффективное распоряжение земельными участками является приоритетной задачей соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления.

В соответствии со статьёй 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 ЗК РФ (статья 39.2 ЗК РФ).

Согласно части 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

В соответствии со статьёй 33 Устава муниципального образования города Благовещенска, утвержденного решением Думы города Благовещенска от 26.05.2005 № 62/89, к полномочиям администрации города Благовещенска относится управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования, предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В силу статьи 6 Закона Амурской области от 29.12.2008 № 166-03 «О регулировании отдельных вопросов в сфере земельных отношений на территории Амурской области» органы местного самоуправления в соответствии с федеральным и областным законодательством осуществляют полномочия, в том числе, управляют и распоряжаются земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования, предоставляют земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Как видно из материалов дела и не оспаривается ответчиком ИП Осипову А.В. земельные участки площадью 230,68 кв.м. и 261,4 кв.м. в установленном законом порядке не предоставлялись.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 60 ЗК РФ нарушенное право подлежит восстановлению в случаях самовольного занятия земельного участка. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путём восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (пункт 4 части 2 статьи 60 ЗК РФ).

Согласно частям 2 и 3 статьи 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

В соответствии со статьёй 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в

натуре (восстановлению плодородия почв, восстановлению земельных участков в прежних границах, возведению снесенных зданий, строений, сооружений или сносу незаконно возведенных зданий, строений, сооружений, восстановлению межевых и информационных знаков, устранению других земельных правонарушений и исполнению возникших обязательств).

Как указывалось выше, в результате осмотра 30.10.2020 самовольно занятых земельных участков установлено, что нарушение земельного законодательства не устранено.

Актом обследования земельного участка от 30.10.2020, составленного истцом, приложенным к нему фотоснимком зафиксировано, что земельный участок ответчиком не освобожден, на спорном земельном участке размещено ограждение и складированы строительные материалы.

В ходе судебного процесса ответчиком доказательств добровольного исполнения требований истца не представлено.

При таких обстоятельствах администрацией правомерно и с учетом перечисленных выше норм права заявлено требование об изъятии объекта незавершенного строительства и об освобождении спорного земельного участка.

Оценивая доводы ответчика о том, что в настоящее время изъятие истцом объекта незавершенного строительства, путем продажи его с публичных торгов приведет к нарушению права предпринимателя на получение денежных средств от реализации данного имущества, поскольку проведение торгов невозможно, так как участок обременён правом третьего лица, судом принято во внимание, что положения ст. 239.1 ГК РФ не обуславливают возможность удовлетворения требования исполнительного органа об изъятии объекта незавершенного строительства гарантией выплаты бывшему собственнику денежных средств от изъятых имущества.

Кроме того, положения перечисленных выше норм ГК РФ, ст. 27 ЗК РФ не содержат запрета на изъятие спорного объекта у предпринимателя с учетом расположения в границах земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 заглубленного склада, принадлежащего на праве собственности Российской Федерации.

Согласно выписке из ЕГРН от 20.02.2021, письму ТУ Росимущества от 08.07.2014 право собственности Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 28:01:010091:114 не зарегистрировано, так как склад расположен под зданием общежития, являющемся муниципальной собственностью и объектом незавершенного строительства, принадлежащим на праве собственности частному лицу.

Наряду с этим, судом учтено, что орган местного самоуправления считает возможным продажу на публичных торгах спорного объекта без земельного участка с условием

последующего раздела земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 и формировании и приобретения части земельного участка под объектом незавершённого строительства.

При вынесении решения судом также принято во внимание, что отказ в удовлетворении иска, по сути, приведет к правовой неопределенности в отношении спорного объекта строительства, поскольку в таком случае предприниматель не имеет возможности не достроить объект, не реализовать его законным способом, учитывая единство судьбы земельного участка и находящегося на нем объекта незавершенного строительства.

С учетом изложенного иск подлежит удовлетворению полном объеме.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, ст. 180 АПК РФ, суд решил иск удовлетворить.

Изъять у индивидуального предпринимателя Осипова Алексея Владимировича (ОГРНИП 316280100050017, ИНН 280100121799) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 28:01:010091:545, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010091:114, путем продажи с публичных торгов.

Обязать индивидуального предпринимателя Осипова Алексея Владимировича (ОГРНИП 316280100050017, ИНН 280100121799) освободить самовольно занятую часть территории квартала 91 площадью 230,68 кв.м. и часть земельного участка с кадастровым номером 28:01:010091:114 площадью 261,4 кв.м., путем демонтажа (сноса) ограждения и вывоза строительных материалов.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Осипова Алексея Владимировича (ОГРНИП 316280100050017, ИНН 280100121799), зарегистрированного 11.01.2016 по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Краснофлотская, 17, кв. 6, в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6000 рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Шестой арбитражный апелляционный суд (г. Хабаровск) через Арбитражный суд Амурской области.

Судья

П.А. Чумаков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 18.08.2020 5:14:32

Кому выдана Чумаков Павел Анатольевич