



ВОСЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д.42, канцелярия (3812)37-26-06, факс:37-26-22, www.8aas.arbitr.ru, info@8aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Омск

24 мая 2021 года

Дело № А75-20070/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 18 мая 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 24 мая 2021 года

Восьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Грязниковой А.С.

судей Воронова Т.А., Краецкой Е.Б.

при ведении протокола судебного заседания: секретарем судебного заседания Зинченко Ю.О., рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 08АП-3842/2021) Администрации города Сургута на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16.02.2021 по делу № А75-20070/2019 (судья Неугодников И.С.), по исковому заявлению Администрации города Сургута (ОГРН 1028600603525, ИНН 8602020249) к публичному акционерному обществу Национальный Банк «ТРАСТ» (ОГРН 1027800000480, ИНН 7831001567) об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора: Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре, конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Ресурсинвестцентр» Сахарова Алексея Игоревича,

при участии в судебном заседании с использованием систем веб-конференции представителей:

от Администрации города Сургута – Шигорина П.В. (по доверенности от 28.10.2019),

от публичного акционерного общества Национальный Банк «ТРАСТ» - Дубровского Е.А. (по доверенности от 11.06.2020),

установил:

Администрация города Сургута (далее – Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Ресурсинвестцентр» (далее – ООО «РИЦ», общество) об изъятии объекта незавершённого строительства с

кадастровым номером 86:10:0101001:228, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:29, по адресу: ул. Аэрофлотская, дом 23, строение 4, город Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, путём продажи с публичных торгов в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» (далее – Постановление № 1299).

Определением от 02.03.2020 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-20070/2019 исковое заявление Администрации оставил без рассмотрения, указав на необходимость его рассмотрения в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «РИЦ».

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2020 определение суда первой инстанции от 02.03.2020 по делу № А75-20070/2019 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

Определением от 31.07.2020 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры принял к производству исковое заявление и возбудил производство по делу, привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, конкурсного управляющего ООО «РИЦ» Сахарова Алексея Игоревича, публичное акционерное общество Национальный банк «Траст» (далее – третьи лица).

Определением от 25.12.2020 суд произвел замену ненадлежащего ответчика – ООО «РИЦ» на надлежащего ответчика – публичное акционерное общество Национальный банк «Траст» (далее – ПАО БАНК «ТРАСТ»).

Решением от 16.02.2021 Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры отказал в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Не согласившись с принятым судебным актом, Администрация обратилась с апелляционной жалобой, в которой просит решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16.02.2021 отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В обоснование апелляционной жалобы Администрация указывает на следующее: смена собственника объекта незавершенного строительства не является основанием для

отказа в удовлетворении исковых требований, поскольку при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка, занятой объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник; ООО «РИЦ» реализовало свое право на однократное продление договора аренды для завершения строительства в соответствии с пунктом 21 пункта 3 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 137-ФЗ).

ПАО БАНК «ТРАСТ» в представленном суду апелляционной инстанции письменном отзыве на апелляционную жалобу не согласилось с доводами жалобы, просило решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Конкурсный управляющий ООО «РИЦ» Сахаров Алексей Игоревич и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, явку своих представителей в судебное заседание суда апелляционной инстанции не обеспечили, в связи с чем суд апелляционной инстанции в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) рассмотрел апелляционную жалобу в отсутствие представителей третьих лиц.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции представитель Администрации поддержал доводы и требования, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт; представитель ПАО БАНК «ТРАСТ» поддержал возражения, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу, просил оставить решение без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Заслушав представителя истца и ответчика, рассмотрев материалы дела, апелляционную жалобу, отзыв на апелляционную жалобу, суд апелляционной инстанции установил следующие обстоятельства.

Как следует из материалов дела, 02.11.2011 между Администрацией (арендодатель) и ООО «РИЦ» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 860, согласно условиям которого, арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:29, по адресу: ул.

Аэрофлотская, дом 23, строение 4, город Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. Срок действия договора установлен странами с 13.06.2010 по 12.06.2013 (пункты 1.1, 1.5 договора).

22.08.2013 между Администрацией (арендодатель) и ООО «РИЦ» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 607, согласно условиям которого, арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:29, по адресу: ул. Аэрофлотская, дом 23, строение 4, город Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. Срок действия договора установлен странами с 13.06.2013 по 12.06.2016 (пункты 1.1, 1.5 договора).

28.10.2016 на основании пункта 21 статьи 3 Федеральный закон о № 137-ФЗ стороны заключили договор аренды земельного участка № 344, согласно условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:29, по адресу: ул. Аэрофлотская, дом 23, строение 4, город Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра. Срок действия договора установлен странами с 13.06.2016 по 12.06.2019. По истечении указанного срока действие договора прекращается (пункты 1.1, 1.5 договора).

Договоры зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем имеется соответствующая отметка.

На земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:29 расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:228.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:228, степенью готовности 43% принадлежит на праве собственности ООО «РИЦ», имеет ограничение прав в виде договора залога недвижимости (ипотеки) от 19.04.2010 № 17.Ф16/10.479/2 заключенного с ПАО БАНК «ТРАСТ».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.11.2018 по делу №А75-20070/2019 ООО «РИЦ» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введено конкурсное производство сроком на шесть месяцев, конкурсным управляющим должника утвержден Сахаров Алексей Игоревич.

16.11.2020 между ПАО БАНК «ТРАСТ» и ООО «РИЦ» подписано соглашение о передаче залоговому кредитору нереализованного имущества должника, в соответствии с которым, по акту приема-передачи спорный объект недвижимости переданы залоговому кредитору.

16.12.2020 за ПАО БАНК «ТРАСТ» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:228.

Поскольку истек срок договора аренды земельного участка, объект строительства не завершен, истец обратился с требованием об изъятии объекта в порядке статьи 239.1 ГК РФ, путем продажи с публичных торгов.

Суд первой инстанции, оценив в порядке статьи 71 АПК РФ предоставленные в материалы дела доказательства, руководствуясь положениями статей 551, 239.1 ГК РФ, статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», принимая во внимание смену собственника объекта незавершенного строительства, пришел к выводу о наличии у нового собственника права на заключение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101236:29 в силу подпункта 1 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФЮ, в связи с чем в удовлетворении иска отказал.

Проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в порядке статей 266, 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции считает его подлежащим отмене, исходя из следующего.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 ЗК РФ и переходными положениями, установленными Федеральным законом № 137-ФЗ.

В соответствии со статьей 39.1 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании: 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование; 2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату; 3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду; 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

В силу части 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

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.

В силу пункта 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.

По пункту 4 статьи 39.6 ЗК РФ реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды; 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 названного Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи 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 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.

Так, согласно подпункту 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 настоящей статьи.

Пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что 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.

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, закреплены также в пункте 21 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу названной нормы права 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 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.

Следовательно, приведенными правовыми положениями ЗК РФ и Федерального закона № 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, подпункт 21 пункта 3 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ).

Таким образом, общее правило предоставления земельных участков без торгов, предусмотренное частью 2 статьей 39.6 ЗК РФ, распространяется на все отношения, возникшие после 01.03.2015, то есть после внесения соответствующих изменений в ЗК РФ.

Отношения же, возникшие ранее указанной даты, регламентированы Федеральным законом № 137-ФЗ как переходные положения.

При этом, законодатель, вводя подпункт 21 пункта 3 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, ставил лиц, заключавших договор аренды до 01.03.2015 и лиц, заключавших такой договор, после 01.03.2015 в равное положение, предоставляя им возможность заключить однократно договор на новый срок для завершения строительства.

Из материалов дела следует, что земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:29 был предоставлен ООО «РИЦ» в аренду на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ (о чем имеется указание в договоре аренды от 28.10.2016 № 344).

Таким образом, ООО «РИЦ» реализовало свое право на однократное продление договора аренды для завершения строительства.

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ и пункту 3 статьи 552 ГГК РФ при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на

праве собственности, покупатель приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В соответствии с пунктом 14 Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 при рассмотрении споров, связанных с применением положений пункта 3 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ, определяющих права покупателя недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, необходимо учитывать следующее. Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо оттого, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

При указанных обстоятельствах, объем прав и обязанностей в отношении земельного участка, на котором расположена недвижимость, переходящих к новому собственнику объекта недвижимости, аналогичен объему прав и обязанностей прежнего собственника.

Принимая во внимание то обстоятельство, что земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101236:29 уже был предоставлен предыдущему собственнику объекта – ООО «РИЦ» для завершения строительства (договор от 28.10.2016), то у нового собственника объекта может возникнуть право на заключение договора аренды земельного участка без проведения торгов только в порядке подпункта 1 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, то есть в случае приобретения объекта 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 (то есть изъятого в порядке статьи 239.1 ГК РФ).

В данном же случае БАНК «ТРАСТ» приобрел объект не в порядке проведения публичных торгов объекта, изъятого в порядке статьи 239.1 ГК РФ, в связи с чем положения подпункта 1 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ на него не распространяются.

Таким образом, в данном случае предыдущему собственнику объекта – ООО «РИЦ» уже был предоставлен земельный участок для завершения строительства, срок договор аренды истек, строительство объекта не завершено.

Доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение срока строительства 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), суду не представлено.

В силу статьи 239.1 ГК РФ основания для отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка, в частности: 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 (пункт 1).

Пункт 6 данной статьи предусматривает распространение ее положений 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.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

С учетом изложенного, исковые требования Администрации об изъятии у ПАО БАНК «ТРАСТ» объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:228, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном Постановлением № 1299, подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание изложенное, решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16.02.2021 по делу № А75-20070/2019 подлежит отмене, с принятием нового судебного акта об удовлетворении исковых требований.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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 (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Поскольку Администрация в силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобождена от уплаты государственной пошлины, то судебные расходы за рассмотрение искового заявления и апелляционной жалобы подлежат взысканию с БАНКа «ТРАСТ» в доход федерального бюджета.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 2 статьи 269, пунктом 4 части 1 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Восьмой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16.02.2021 по делу № А75-20070/2019 отменить. Принять по делу новый судебный акт.

Исковые требования удовлетворить. Изъять у публичного акционерного общества Национальный Банк «ТРАСТ» (ОГРН 1027800000480, ИНН 7831001567, адрес: 109004, г. Москва, переулок Известковый, д. 3) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:228, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101236:29, по адресу: ул. Аэрофлотская, дом 23, строение 4, город Сургут, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, путём продажи с публичных торгов в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с публичного акционерного общества Национальный Банк «ТРАСТ» (ОГРН 1027800000480, ИНН 7831001567, адрес: 109004, г. Москва, переулок Известковый, д. 3) в доход федерального бюджета 9000 рублей государственной пошлины за рассмотрение иска и апелляционной жалобы.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия, может быть обжаловано путем подачи кассационной жалобы в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме.

Председательствующий

А.С. Грязникова

Судьи

Т.А. Воронов

Е.Б. Краецкая