



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

г. Тюмень

Дело № А75-862/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 29 октября 2019 года

Постановление изготовлено в полном объеме 05 ноября 2019 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего

Севастьяновой М.А.,

судей

Сириной В.В.,

Шуйской С.И.,

при ведении судебного заседания с использованием средств аудиозаписи, рассмотрел кассационную жалобу администрации города Сургута на решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 26.03.2019 (судья Гавриш С.А.) и постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2019 (судьи Семёнова Т.П., Рожков Д.Г., Тетерина Н.В.) по делу № А75-862/2019 по иску Администрации города Сургута (628408, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Энгельса, дом 8, ИНН 8602020249, ОГРН 1028600603525) к обществу с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» (628401, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Сургут, улица Мелик-Карамова, дом 28, корпус (строение) 1, ИНН 8602246447, ОГРН 1058602058646) о продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре.

В судебном заседании приняли участие представители: администрации города Сургута – Храмков Ю.В. по доверенности от 05.04.2017; общества с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» – Марков Е.А. по доверенности от 28.01.2019.

С у д у с т а н о в и л :

администрация города Сургута (далее – администрация) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского округа – Югры с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» (далее – общество) об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства, степень готовности - 70 %, кадастровый номер: 86:10:0101000:1782, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 28А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101208:002, путем 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».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре (далее – управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 26.03.2019, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2019, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением и постановлением, администрация обратилась с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

Заявитель считает неверным вывод судов о том, что положения статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) не применимы к спорным правоотношениям, поскольку договор аренды земельного участка от 13.10.2015 заключен сторонами после введения

в действие статьи 239.1 ГК РФ, и отсутствует единственное основание для отказа в удовлетворении заявленного иска – неправомерность действия (бездействия) органа местного самоуправления в нарушении срока строительства объекта.

Кроме того, администрация ссылается на то, что, приняв во внимание представленное обществом разрешение на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43 со сроком действия до 20.07.2005 и далее с записью о сроке его действия до окончания строительства, суд первой инстанции не дал оценки представленному истцом разрешению на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43 со сроком действия до 20.07.2005, в котором отсутствует запись о его продлении до окончания строительства, а также суд не оценил письмо службы жилищного и строительного надзора по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре от 19.07.2018 № 24.14-исх.2068, согласно которому разрешение на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43 имело срок действия до 20.07.2005 и в дальнейшем за продлением срока действия разрешения обращений не поступало. Заявитель отмечает, что указанные доводы приводились администрацией в апелляционной жалобе, однако судом апелляционной инстанции оставлены без внимания.

Администрация также ссылается на то, что судами не дана надлежащая оценка таким фактическим обстоятельствам дела, как то, что строительство объекта ведется на протяжении более 20 лет; объект незавершенного строительства был трижды продан и ни один из собственников, в том числе ответчик, не обращался с заявлением о выдаче разрешения на строительство; после окончания действия разрешения на строительно-монтажные работы собственники утратили интерес к данному объекту; в настоящее время отсутствуют доказательства того, что спорный объект не угрожает жизни и здоровью граждан, ежедневно находящихся в непосредственной близости с ним.

В отзыве на кассационную жалобу общество просит оставить решение суда первой и постановление апелляционной инстанции без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Доводы жалобы и отзыва на нее поддержаны представителями сторон

в судебном заседании.

Проверив в соответствии с положениями статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) законность обжалуемых судебных актов, суд округа приходит к выводу о наличии оснований для их отмены.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между администрацией (арендодатель) и жилищно-строительным кооперативом «Барк» (арендатор, далее – ЖСК «Барк») заключен договор аренды земельного участка от 27.11.1998 № 1233/4869, по условиям которого в соответствии с распоряжением от 10.04.1998 № 906 об отводе земельного участка арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный площадью 0,73 га, расположенный по адресу: город Сургут, микрорайон 28, улица Мелик-Карамова, сроком по 10.04.1999, для строительства 56-квартирного жилого дома № 3.

В последующем между этими же сторонами заключен договор аренды земельного участка от 04.02.2004 № 64, по условиям которого для окончания строительства 56-квартирного жилого дома № 3 на срок с 20.07.2002 по 20.07.2005 арендодатель передает, арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101208:0002, площадью 7 300 кв. м, расположенный по адресу: город Сургут, микрорайон 28, улица Мелик-Карамова.

По договору купли-продажи незавершенного строительством жилого дома от 27.12.2004 № 04/12-162 ЖСК «Барк» (продавец) продало обществу с ограниченной ответственностью «Сибирь-Строй» (покупатель, далее - ООО «Сибирь-Строй») незавершенное строительство 8-ми этажного жилого дома со встроенными объектами соцкультбыта и гостиничным комплексом на 154 места в микрорайоне 28 «А» города Сургута Тюменской области, расположенное на земельном участке площадью 7 300 кв. м с кадастровым номером 86:10:0101208:002.

В последующем на основании договора купли-продажи незавершенного строительством жилого дома от 08.08.2005 № 04/08-135 ООО «Сибирь-Строй» (продавец) продало закрытому акционерному обществу «Аркада» (покупатель, далее - ЗАО «Аркада») объект незавершенного строительства

8-ми этажного жилого дома со встроенными объектами соцкультбыта и гостиничным комплексом на 154 места в микрорайоне 28 «А» города Сургута Тюменской области, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101208:002 площадью 7 300 кв. м.

Между администрацией (арендодатель) и ЗАО «Аркада» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 29.10.2012 № 758, по которому для окончания строительства 8-ми этажного жилого дома со встроенными объектами соцкультбыта и гостиничным комплексом на 154 места арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок, расположенный по адресу: город Сургут, микрорайон 28 «А», улица Мелик-Карамова с кадастровым номером 86:10:0101208:002, площадью 7 105 кв. м, сроком с 22.10.2012 по 21.10.2015.

Затем в отношении этого же земельного участка между администрацией (арендодатель) и ЗАО «Аркада» (арендатор) вновь заключен договор аренды земельного участка от 13.10.2015 № 399, по условиям которого для окончания строительства 8-ми этажного жилого дома со встроенными объектами соцкультбыта и гостиничным комплексом на 154 места участок предоставлен на срок с 22.10.2015 по 21.10.2018.

На основании договора от 16.06.2017 уступки прав аренды земельного участка ЗАО «Аркада» уступило ООО «Строй-полимер» права и обязанности арендатора земельного участка по договору аренды от 13.10.2015 № 399.

Кроме того, на основании договора купли-продажи от 25.07.2018 ЗАО «Аркада» (продавец) продало ООО «Строй-полимер» (покупатель) недвижимое имущество: здание – «объект незавершенного строительства» жилого дома № 3 в мкр. № 28 «А» г. Сургут с размещением в двух секциях дома гостиницы на 154 места, площадь застройки 2 798 кв. м, общей площадью 19 500 кв. м, расположенное по адресу: г. Сургут, мкр. 28 «А».

Пунктами 2.1, 2.2 указанного договора предусмотрено, что покупатель обязался за свой счет, своими силами и привлеченными силами выполнять комплекс работ по проектированию и окончанию строительства объекта незавершенного строительства и ввести его в эксплуатацию в 4 квартале 2023 года; после ввода объекта в эксплуатацию передать продавцу 894 кв. м общей площади на первом этаже здания.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 25.10.2018 за ООО «Строй-Полимер» 14.09.2018 зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства площадью застройки 2 798 кв. м, степень готовности 70%.

Ссылаясь на то, что срок договора аренды от 13.10.2015 № 399 истек, строительство вышеуказанного жилого дома не завершено, администрация на основании статьи 239.1 ГК РФ обратилась в арбитражный суд с иском, рассмотренным судами в рамках настоящего дела.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции руководствовался статьями 33, 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ) и исходил из того, что положения статьи 239.1 ГК РФ не подлежат применению в рассматриваемом случае, поскольку фактически арендные правоотношения в отношении земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101208:002 возникли с 27.11.1998 на основании договора № 1233/4869, то есть до вступления в силу статьи 239.1 ГК РФ (до 01.03.2015).

Оставляя без изменения решение суда первой инстанции, апелляционный суд исходил из того, что положения статьи 239.1 ГК РФ не применимы также и с учетом положений подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6 ЗК РФ, поскольку предоставление земельного участка ранее без аукциона имело место в отношении предыдущего собственника объекта незавершенного строительства.

Отклоняя доводы администрации относительно наличия в деле копий различного по содержанию разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43, суд апелляционной инстанции указал на то, что такие доводы относительно достоверности представленного истцом доказательства ответчик мог заявить в суде первой инстанции.

Между тем при рассмотрении спора судами не учтено следующее.

Законом № 171-ФЗ в ГК РФ введена статья 239.1.

В силу пункта 33 статьи 34 Закона № 171-ФЗ положения статьи 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 настоящего Федерального закона.

Согласно статье 35 Закона № 171-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьей 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 01.03.2015.

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 от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137).

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 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, закреплены также в пункте 21

статьи 3 Закона № 137-ФЗ, применяющемся к отношениям, возникшим до 01.03.2015.

Так, в силу пункта 21 статьи 3 Закона № 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 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.

Приведенными правовыми положениями ЗК РФ и Законом № 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 № 137-ФЗ).

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при делящихся правоотношениях, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ и не предполагает иного порядка заключения договоров аренды земельных участков для строительства зданий и сооружений.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что правоотношения по поводу аренды земельного участка с кадастровым номером 86:10:0101208:002 между администрацией и ЖСК «Барк» (первоначальный арендатор) возникли в 1998 году на основании договора аренды от 27.11.1998 № 1233/4869, затем зарегистрировав право собственности на незавершенный строительством объект, ЖСК «Барк»

продало его ООО «Сибирь-Строй», которое в последующем продало указанный объект ЗАО «Аркада», а последнее продало его ООО «Строй-полимер». При этом для завершения строительства объекта с ЗАО «Аркада» администрацией сначала заключен договор аренды земельного участка от 29.10.2012 № 758 на срок с 22.10.2012 по 21.10.2015, а по окончании срока этого договора был вновь заключен новый договор аренды земельного участка от 13.10.2015 № 399 в тех же целях – для завершения строительства на срок с 22.10.2015 по 21.10.2018, права и обязанности арендатора по которому ЗАО «Аркада» уступило ООО «Строй-полимер».

Вместе с тем судами не учтено, что то обстоятельство, что земельный участок фактически не выбывал из владения арендаторов, не может расцениваться в качестве критерия, позволяющего рассматривать правоотношения сторон действующими на основании договора от 13.10.2015 № 399.

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 № 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 от 13.10.2015 № 399 на земельном участке находился объект незавершенного строительства, и земельный участок предоставлен без проведения торгов, то единственным основанием для такого предоставления является возможность однократного получения земельного участка для завершения строительства на основании статьи 39.6 ЗК РФ.

Иных оснований для заключения указанного договора без проведения торгов сторонами не приведено.

Согласно правовой позиции, выраженной в пункте 10 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных

с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», при продлении договора аренды на определенный срок отношения сторон регулируются новым договором аренды.

Следовательно, даже в условиях сложившихся длящихся правоотношений сторон, при заключении договора аренды от 13.10.2015 их отношения регулируются новым договором.

Поскольку арендатором реализовано право на однократное заключение договора аренды без торгов для завершения строительства, а строительство объекта недвижимости не закончено и на момент обращения администрации с иском по настоящему делу срок действия договора аренды истек, то вывод судов о неприменении к правоотношениям сторон положений пункта статьи 239.1 ГК РФ является неверным.

На основании вышеизложенного и, учитывая, что в рассматриваемом случае незаконность действий публично-правовых образований и иных органов судами первой и апелляционной инстанции не установлена, то отсутствует предусмотренное пунктом 3 статьи 239.1 ГК РФ основание для отказа в удовлетворении требования администрации об изъятии у ответчика объекта незавершенного строительства с кадастровым номером кадастровый номер: 86:10:0101000:1782, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 28А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101208:2, путем продажи с публичных торгов.

То обстоятельство, что степень готовности объекта незавершенного строительства составляет 70%, не имеет правового значения для настоящего спора.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Согласно пункту 4 статьи 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта

незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Не заявление истцом требования об определении начальной продажной стоимости имущества не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии у собственника незавершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов, поскольку, как указано выше, 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 фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены арбитражным судом первой и апелляционной инстанций на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, но судом неправильно применены нормы материального права, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 287 АПК РФ по результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции и (или) постановление суда апелляционной инстанции полностью или в части и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт.

В связи с этим, отменяя обжалуемые судебные акты по настоящему делу, суд округа принимает новый судебный акт об удовлетворении исковых требований администрации.

Доводы администрации об отсутствии исследования судами и оценки тому, что в материалы дела сторонами представлены различные по содержанию копии разрешения на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43 в части срока его действия являются обоснованными.

Поскольку в дело представлены такие противоречивые доказательства, то суду первой инстанции надлежало мотивировать свои выводы

относительно принятия одного из них и непринятия другого. Суду апелляционной инстанции надлежало дать мотивированную оценку доводу апелляционной жалобы администрации относительно указанных доказательств, независимо от того, заявлялись ли истцом соответствующие возражения в суде первой инстанции, поскольку указанное касается относимости и допустимости доказательства, проверка последних на соответствие этим критериям является обязанностью арбитражного суда.

Между тем допущенные судами обеих инстанций указанные процессуальные нарушения не оказывают влияния на достаточность исследования и оценки судами иных доказательств и на возможность принятия судом кассационной инстанции нового судебного акта, поскольку то, является ли разрешение на выполнение строительно-монтажных работ от 02.07.2003 № 43 действующим или его срок истек, не имеет правового значения при установленных по делу фактических обстоятельствах истечения срока действия договора аренды земельного участка, что свидетельствует о том, что возведение объекта недвижимости на земельном участке, не предоставленном для этих целей, не является законным.

В связи с удовлетворением исковых требований государственная пошлина по иску, апелляционной и кассационной жалобам подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета на основании части 3 статьи 110 АПК РФ.

Учитывая изложенное, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 287, частью 1 статьи 288, статьей 289 АПК РФ, Арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 26.03.2019 и постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2019 по делу № А75-862/2019 отменить. Принять по делу новый судебный акт.

Исковые требования администрации города Сургута удовлетворить. Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» (ОГРН 1058602058646, ИНН 8602246447) объект незавершенного строительства, степень готовности – 70 %, кадастровый номер:

86:10:0101000:1782, адрес объекта: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, микрорайон 28А, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 86:10:0101208:2, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Строй-полимер» в доход федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины за рассмотрение иска, а также 6 000 руб. государственной пошлины за рассмотрение апелляционной и кассационной жалобы.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

М.А. Севастьянова

Судьи

В.В. Сирина

С.И. Шуйская