

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 октября 2019 года

г. Сургут

Сургутский городской суд Ханты - Мансийского автономного округа - Югры в составе: председательствующего судьи Паничева О.Е. при секретаре Ахмедове Р.А. рассмотрев в открытом судебном заседании по иску Администрации города Сургута к Насибуллиной об изъятии объекта незавершенного строительства, продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства,

установил:

Истец обратился в суд с исковыми требованиями к Насибуллиной об изъятии объекта незавершенного строительства, продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства, мотивируя требования тем, что объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:287 на праве собственности принадлежит Насибуллиной. Объект незавершенного строительства расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3. Ответчику по договору аренды земельного участка от 19.07.2016 № 256 был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101222:22, площадью 2 204 кв. метра, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3, зона аэропорта, для окончания строительства крытой автостоянки на срок с 10.03.2016 по 09.03.2019. Согласно выписке ЕГРН от 03.04.2019 в отношении объекта с кадастровым номером 86:10:0101001:287 и акту осмотра департамента архитектуры и градостроительства от 10.04.2019 № 22-К/19 строение в эксплуатацию не введено. Данное обстоятельство указывает на то, что строительство объекта не было завершено в срок, установленный договором аренды. Ранее земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101222:22 предоставлялся иному лицу для окончания строительства крытой автостоянки по договорам аренды от 21.03.2006 № 256, от 08.11.2010 № 1045, от 02.08.2013 № 570. Просит изъять у ответчика объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 86:10:0101001:287, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3 путём продажи с публичных торгов.

В судебное заседание представитель истца не явился, о дате и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, обратился в

суд с заявлением о рассмотрении дела в его отсутствие, в связи с чем, суд в соответствии с ч. 5 ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Ответчик в судебное заседание не явилась, о месте и времени судебного заседания извещена надлежащим образом, в связи с чем, суд в соответствии с ч. 4 ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в ее отсутствие, поскольку она не сообщила суду об уважительных причинах неявки и не просила рассмотреть дело в ее отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что объект незавершенного строительства с кадастровым номером 86:10:0101001:287 на праве собственности принадлежит Насибуллиной.

Объект незавершенного строительства расположен по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3.

Ответчику по договору аренды земельного участка от 19.07.2016 № 256 был предоставлен земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101222:22, площадью 2 204 кв. метра, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3, зона аэропорта, для окончания строительства крытой автостоянки на срок с 10.03.2016 по 09.03.2019.

Земельный участок был предоставлен ответчику на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ" в соответствии с которым, 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 статьями 39.14 - 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно выписке ЕГРН от 03.04.2019 в отношении объекта с кадастровым номером 86:10:0101001:287 и акту осмотра департамента архитектуры и градостроительства от 10.04.2019 № 22-К/19 **строение в эксплуатацию не введено.**

Данное обстоятельство указывает на то, что строительство объекта не было завершено в срок, установленный договором аренды.

С 1 марта 2015 г. вступили в силу нормы ГК РФ и ЗК РФ, которые установили порядок принудительного отчуждения объекта незавершенного строительства, если его строительство не было окончено в установленный срок.

В соответствии со 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 (статья 239.1).

Согласно ст. 239.1 ГК РФ 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, объекты незавершенного строительства, расположенные на таком земельном участке, могут быть изъяты у собственника по решению суда путем 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».

Ч. 6 указанной статьи установлено, что эти правила 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.

Ранее земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101222:22 предоставлялся иному лицу для окончания строительства крытой автостоянки по договорам аренды от 21.03.2006 № 256, от 08.11.2010 № 1045, от 02.08.2013 № 570.

Земельный участок был предоставлен ответчику на основании Аналогичные основания предоставления земельных участков без проведения торгов закреплены и в подпункте 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

По смыслу приведенных положений земельного законодательства, земельный участок может быть предоставлен собственнику объекта незавершенного строительства без проведения торгов, сроком на три года для завершения его строительства, лишь однократно.

Не выполнения целей, для которых был предоставлен такой земельный участок, влечет наступление последствий, установленных статьей 239.1 Гражданского кодекса РФ (введена в действие Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ), в соответствии с которой, 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.

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.

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 (ч.3).

В соответствии со 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).

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

При таких обстоятельствах, поскольку на момент прекращения договора аренды земельного участка, строительство спорного объекта недвижимого имущества не завершено, суду не представлено доказательств, 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 (ч.3), суд приходит к выводу об обоснованности исковых требований.

На основании ст.103 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика в пользу истца государственная пошлина, от уплаты которой истец при подаче иска освобожден.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Администрации города Сургута к Насибуллиной об изъятии объекта незавершенного строительства, продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства удовлетворить.

Изъять у Насибуллиной объект незавершенного строительства кадастровым номером 86:10:0101222:22, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Аэрофлотская, 49/3, зона аэропорта путем 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 Насибуллиной _____ в доход бюджета муниципального образования городской округ город Сургут государственную пошлину в размере 6 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме путем подачи жалобы через суд, принявший решение.

Судья

О.Е. Паничев

КОПИЯ ВЕРНА « ____ » _____ 20 ____ г.

Подлинный документ находится в деле №2-8604/2019
86RS0004-01-2019-013356-09
СУРГУТСКОГО ГОРОДСКОГО СУДА ХМАО-ЮГРЫ

Судья Сургутского городского суда

О.Е. Паничев

Судебный акт не вступил в законную силу

Секретарь с/заседания _____

СУДЕБНЫЙ АКТ ВСТУПИЛ
В ЗАКОННУЮ СИЛУ

« 03 » 12 20 19 г.

подпись _____