АРБИТРАЖНЫЙ СУД КУРГАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Климова ул., 62 д., Курган, 640002, http://kurgan.arbitr.ru,
тел. (3522) 46-64-84, факс (3522) 46-38-07
E-mail: info@kurgan.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Курган Дело № А34-1270/2025

15 мая 2025 года

Резолютивная часть решения оглашена 13 мая 2025 года.

Полный текст решения изготовлен 15 мая 2025 года.

Арбитражный суд Курганской области в составе: судьи Тюриной И.Г., при ведении протокола и аудиозаписи судебного заседания помощником судьи Бессоновой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации города Кургана (ОГРН 1024500521506, ИНН 4501005007)

к индивидуальному предпринимателю СМИРНЫХ ВЛАДИМИРУ ИВАНОВИЧУ (ОГРНИП: 314450123100069, ИНН: 450105133272)

об изъятии объекта незавершенного строительства

при участии в заседании представителей:

от истца: Садвокасова А.А., доверенность от 18.09.2024, паспорт, диплом;

от ответчика: явки нет, извещен,

установил:

Администрация города Кургана (далее - истец) обратилась в Арбитражный суд Курганской области с исковым заявлением к индивидуальному предпринимателю СМИРНЫХ ВЛАДИМИРУ ИВАНОВИЧУ (далее - ответчик) об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030701:385, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030701:95, по адресу: г. Курган, ул. Омская, № 183е, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании.

В предварительном судебном заседании представитель истца на иске настаивал.

Ответчик явку своего представителя в предварительное судебное заседание не обеспечили, о времени и месте заседания извещен надлежащим образом.

От ответчика через канцелярию поступило заявление о признании требований, содержащее ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

На основании статей 123, 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предварительное судебное заседание проведено в отсутствие представителя ответчика.

От Отдела адресно-справочной работы УФМС по Курганской области поступили дополнительные документы.

На основании статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в предварительное судебное заседание документы приобщены к материалам дела.

В целях процессуальной экономии и своевременного рассмотрения спора определением от 21.03.2025 дело назначено также к судебному разбирательству в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции. Лицам, участвующим в деле, разъяснена возможность завершения предварительного судебного заседания и открытия судебного заседания (часть 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), в том числе, и в случае их неявки в предварительное судебное заседание.

В соответствии с пунктом 27 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству» если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения предварительного судебного заседания и судебного разбирательства по существу, не явились в предварительное судебное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие, судья вправе завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения требований части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель истца не возражал против продолжения рассмотрения дела по существу в судебном заседании суда первой инстанции.

От ответчика возражений против продолжения рассмотрения дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции не поступило.

В предварительном судебном заседании установлено, что в деле имеются все необходимые для рассмотрения спора документы.

При данных обстоятельствах суд, признав дело подготовленным к судебному разбирательству, считает возможным завершить предварительное судебное заседание и перейти к рассмотрению дела по существу в данном судебном заседании (статьи 136, 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В судебном заседании позиция представителя истца по иску не изменилась.

В судебном заседании 05.05.2025 судом в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 14 час. 45 мин. 13.05.2025.

После перерыва судебное заседание продолжено в 14 час. 49 мин. 13.05.2025 с участием представителя истца.

На основании статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика.

Изучив письменные материалы дела, заслушав объяснения представителя истца, суд пришел к выводу об удовлетворении исковых требований исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, между Смирных Владимиром Ивановичем и Администрацией города Кургана был заключен договор от 11 октября 2021 года №107 аренды земельного участка, по условиям которого Арендодатель передает однократно для завершения строится га объекта

незавершенного строительства, а Арендатор принимает земельный участок из земель населенных пунктов (далее - Участок) с кадастровым номером 45:25:030701:95, площадью 1990 кв. м, указанных в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 17 сентября 2021 года № КУВИ-002/2021-124261719, прилагаемой к Договору и являющейся его неотъемлемой частью. Адрес (описание местоположения) участка: Курганская .обл., г. Курган, ул. Омская, 183 е. Разрешенное использование участка: для реконструкции здания под склад и завершения строительства здания склада (пункты 1.1, 1.2 договора).

Участок был предоставлен в аренду сроком на три года для завершения строительства объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:0306701:385.

Ответчик не исполнил свои обязательства по завершению строительства объекта в установленный договором срок.

Пунктом 2 договора установлено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств по договору. Поскольку указанный договор прекратил свое действие по окончанию его срока, запись о праве аренды погашена в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), что подтверждается выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости.

Администрацией города Кургана в адрес ответчика направлено соответствующее уведомление от 21.02.2025 № исх. 54-01201/25.

В результате обследования, проведенного 24.05.2024, установлено, что участок огорожен, на нем расположены 2 объекта незавершенного строительства, на момент обследования строительные работы не велись (акт обследования № 152 от 24.05.2024).

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости Смирных Владимир Иванович является собственником объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030701:385, расположенного по адресу: г. Курган, ул. Омская, д. 183е.

Объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:0306701:385 расположен на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030701:95.

В настоящее время земельный участок не используется в тех целях, для которых был предоставлен. Реконструкция здания склада не ведется. Согласно выписке из ЕГРН объект незавершенного строительства имеет готовность 0 %.

Истцом в адрес ответчика 06.06.2023 направлено письмо № 54-03562/23 с требованием приступить к строительству объекта в срок до 01.09.2023, в случае неисполнения требования вопрос о досрочном расторжении договора будет разрешаться в судебном порядке.

Поскольку ответчик требования не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском за защитой нарушенного права (статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Заявленные требования соответствуют действующему законодательству.

В соответствии со статьей 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (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).

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 137-ФЗ) в Гражданский кодекс Российской Федерации введена статья 239.1, согласно 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.

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 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

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.

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. Таковыми являются ситуации, когда земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса); земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

В пункте 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрены условия для реализации права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов: заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка; исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 настоящего Кодекса; на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 настоящей статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

Согласно пункту 15 статьи 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 01.03.2015 не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Согласно пункту 1 статьи 239.1 ГК РФ, 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.

В силу пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 14.11.2002 N 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 Земельного кодекса. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.

Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ) в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения как в Земельный кодекс, так и в Гражданский кодекс, который дополнен статьей 239.1, в соответствии с пунктом 1 которой 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.

В силу пункта 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации правила данной 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.

Таким образом, с учетом пункта 33 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ, положения статьи 239.1 Гражданского кодекса распространяются также на договор аренды, заключенный после 01.03.2015 без проведения аукциона, в целях завершения строительства, в порядке подпункта 10 пункта 5 и пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 14.11.2002 N 137-ФЗ.

Порядок проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства урегулирован Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1299 "Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства".

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 объект.

Исходя из положений 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.

В соответствии с пунктами 2, 3 Постановления Правительства N 1299 публичные торги по продаже объектов незавершенного строительства проводятся в форме аукциона, открытого по составу участников.

Аукцион проводится на основании решения суда об изъятии объекта незавершенного строительства у собственника путем продажи с публичных торгов.

Аукцион проводится исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления, обратившимися в суд с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федеарции на основании договора с указанными органами.

Согласно пункту 21 названного Постановления Правительства РФ средства, полученные от продажи на аукционе объекта незавершенного строительства, вносятся на счет организатора аукциона и переводятся организатором аукциона бывшему собственнику объекта незавершенного строительства в течение десяти дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

Указанные положения установлены нормами статьи 239.1 ГК РФ.

Поскольку действие договора аренды земельного участка от 107 от 11.10.2021 в отношении земельного участка с кадастровым номером 45:25:030701:95 прекращено с 11.10.2024, на участке располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030701:385, принадлежащий ответчику на праве собственности, в силу вышеуказанных положений статьи 239.1 ГК РФ и Постановления Правительства № 1299, данный объект подлежит изъятию с дальнейшей продажей с публичных торгов.

От ответчика через канцелярию поступило заявление о признании иска.

В соответствии с частью 3 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

Признание ответчиком исковых требований соответствует нормам статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не нарушает прав лиц, участвующих в деле, и третьих лиц, в связи с чем, принимается судом.

Признание иска принято судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, на что указано в протоколе судебного заседания.

Согласно части 4 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения может быть указано только на признание иска ответчиком и принятие его судом.

Таким образом, в случае признания иска ответчиком и принятия судом этого признания в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иск подлежит удовлетворению без рассмотрения дела по существу и оценки имеющихся в деле доказательств.

Признание иска есть распорядительное действие ответчика, означающее безоговорочное согласие на удовлетворение требований истца. Оно является свободным волеизъявлением, соответствующим субъективному праву ответчика и направлено на окончание дела вынесением решения об удовлетворения иска.

При таких обстоятельствах, учитывая признание иска ответчиком, требование истца подлежит удовлетворению.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований и возражений.

В силу части 1 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Оценив в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности доказательства, имеющиеся в материалах дела, пояснения представителя истца, а также признание ответчиком иска в совокупности суд находит заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

Поскольку истец в силу подп. 1 п. 1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты государственной пошлины, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

В соответствии с абзацем 2 подпункта 3 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации при заключении мирового соглашения (соглашения о примирении), отказе истца (административного истца) от иска (административного иска), признании ответчиком (административным ответчиком) иска (административного иска), в том числе по результатам проведения примирительных процедур, до принятия решения судом первой инстанции возврату истцу (административному истцу) подлежит 70 процентов суммы уплаченной им государственной пошлины, на стадии рассмотрения дела судом апелляционной инстанции - 50 процентов, на стадии рассмотрения дела

судом кассационной инстанции, пересмотра судебных актов в порядке надзора - 30 процентов.

С учетом признания иска ответчиком, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 15 000 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить.

Изъять у индивидуального предпринимателя СМИРНЫХ ВЛАДИМИРА ИВАНОВИЧА (ОГРНИП: 314450123100069, ИНН: 450105133272) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 45:25:030701:385, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 45:25:030701:95, по адресу: г. Курган, ул. Омская, № 183е, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 г. № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с индивидуального предпринимателя СМИРНЫХ ВЛАДИМИРА ИВАНОВИЧА (ОГРНИП: 314450123100069, ИНН: 450105133272) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 15 000 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Курганской области.

Судья И.Г. Тюрина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 08.05.2024 0:55:51
Кому выдана Тюрина Инна Геннадьевна