



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Народный бульвар, д.135, г. Белгород, 308000

Тел./ факс (4722) 35-60-16, 32-85-38

сайт: <http://belgorod.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Белгород

Дело № А08-2392/2019

31 мая 2021 года

Резолютивная часть решения объявлена 27 апреля 2021 года

Полный текст решения изготовлен 31 мая 2021 года

Арбитражный суд Белгородской области в составе судьи Кретовой Л. А., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиовидеозаписи секретарём судебного заседания Буговым А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации города Белгорода (ИНН 3123023081, ОГРН 1033107000728) к ООО Управляющая компания «Инталл-Менеджмент», ООО «ЮТАСТРОЙ», третье лицо: Рудев Константин Владимирович, об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, при участии в судебном заседании:

от истца: представитель Левченко Н.Н. по доверенности № 41-54-дов от 02.04.2020, удостоверению;

от ответчика ООО Управляющая компания «Инталл-Менеджмент»: представитель не явился, извещен;

от ответчика ООО «ЮТАСТРОЙ»: представитель не явился, извещен;

от третьего лица: представитель не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Белгорода обратилась в Арбитражный суд Белгородской области с иском к ООО Управляющая компания «Инталл-Менеджмент» об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12,

расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26, путем продажи с публичных торгов.

В связи с продажей спорного объекта в ходе судебного разбирательства к участию в деле в качестве соответчика по ходатайству истца привлечено ООО «ЮТАСТРОЙ».

Определением суда от 03.02.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Рудев К.В.

В судебном заседании представитель истца поддержал искимые требования.

Представители ответчиков в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, ранее в судебных заседаниях и письменных отзывах возражали против удовлетворения искимых требований.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, извещен.

В судебном заседании 20.04.2021 объявлялся перерыв до 27.04.2021 15-40.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя истца, суд считает иск к ООО «ЮТАСТРОЙ» подлежащим удовлетворению на основании следующего.

Из материалов дела следует, что 02.11.2016 на основании Распоряжений администрации города Белгорода от 02.12.2015 № 1595, от 02.09.2016 №1087 между истцом (арендодатель) и ООО «Арендастройинвест» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 213, по условиям которого арендатору передан в аренду земельный участок площадью 8067 кв.м., с кадастровым номером 31:16:0219011:14, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26, для завершения строительства производственной базы.

Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 03.02.2016.

В соответствии с п. 2.2 договора срок освоения земельного участка до 02.12.2018.

В связи с продажей 21.02.2017 объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12 в пользу ООО УК «Инталл-Менеджмент», 10.03.2017 между сторонами заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка о замене арендатора.

В установленный договором аренды срок ООО УК «Инталл-Менеджмент» не завершило строительство объекта, в связи с чем, уведомлением от 10.12.2018 истец уведомил ООО УК «Инталл-Менеджмент» о прекращении договора аренды земельного участка и изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

В соответствии с п.1 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на

торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

В силу подп. 10 п. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации без проведения торгов предоставляются в аренду земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи.

Согласно подпункту 2 пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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 собственнику объекта незавершенного строительства при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта, и что 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.

В рассматриваемом случае, земельный участок под объектом незавершенного строительства до 02.11.2016 уже предоставлялся в аренду ООО «Арендастройинвест» для строительства производственной базы и в 2016 году предоставлен в аренду для завершения строительства.

Если земельный участок ранее предоставлялся для завершения строительства на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса, то повторное предоставление земельного участка в аренду собственнику объекта незавершенного строительства на основании подпункта 10 пункта 2 и пункта 5 статьи 39.6 Земельного кодекса в соответствии с подпунктом 6 пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса на срок до трех лет может создавать преимущественные условия ведения деятельности и иметь признаки нарушения антимонопольного законодательства.

✓ При этом, смена арендатора земельного участка в связи с покупкой объекта незавершенного строительства не является основанием для неоднократного перезаключения договора аренды без проведения торгов.

В п. 24 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N (2020)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020) разъяснено, что собственник объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, имеет право на заключение (пролонгацию) после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 1 марта 2015 г. регулируются гл. V.1 ЗК РФ, а также положениями ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

В силу п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ, по общему правилу, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах.

Исключительные случаи, при которых договор аренды публичного земельного участка может быть заключен без проведения торгов, приведены в п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, а также в п. 21 ст. 3 Закона N 137-ФЗ.

Согласно п. 21 ст. 3 Закона N 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации", действующей с 1 марта 2015 г., 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 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду для строительства такого объекта, 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. 39.14 - 39.17 ЗК РФ. Положения данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом.

По данному делу договор аренды земельного участка заключен для завершения строительства производственной базы после 1 марта 2015, соответственно, не может перезаключаться без торгов с каждым последующим собственником.

Доказательств завершения строительства ответчиками не представлено.

Законом 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 Российской Федерации, так и Гражданский кодекс Российской Федерации, который дополнен ст. 239.1, предусматривающей продажу такого объекта с публичных торгов в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (продлонгацию) после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта. В случае, если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке ст. 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Статьей 239.1 ГК РФ предусмотрено, что 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.

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

Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства 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.

В ходе судебного разбирательства ООО УК «Инталл-Менеджмент» по договору купли-продажи от 01.06.2020 продало спорный объект ООО «ЮТАСТРОЙ».

Переход права собственности на спорный объект к ООО «ЮТАСТРОЙ» зарегистрирован 03.06.2020.

При этом, как пояснили ответчики, расчеты за спорный объект не завершены, объект находится в залоге у Рудева К.В.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ Рудев К.В. является учредителем ООО УК «Инталл-Менеджмент».

✓ Соответственно, покупателю и залогодержателю при совершении сделки было известно о прекращении арендных правоотношений.

Между тем, учитывая ранее изложенные разъяснения "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2020)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.07.2020), при указанных обстоятельствах смена собственника объекта незавершенного строительства не имеет правового значения, так как после 1 марта 2015 г. земельный участок однократно уже предоставлялся в аренду для завершения строительства без торгов на три года, в связи с чем, возражения ответчика о том, что земельный участок еще не предоставлялся в аренду ООО «ЮТАСТРОЙ», судом отклоняются как несостоятельные.

Согласно п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части 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.

По смыслу ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации и ч.1 ст.57 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при продаже недвижимости,

7

находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее, переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды) (п. 25 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Действующее земельное законодательство не предусматривает возможность неоднократного продления договора аренды в льготном порядке для каждого нового собственника объекта незавершенного строительства. Возможность однократной пролонгации договора аренды для завершения строительства объекта без проведения торгов направлена на реализацию такого права добросовестными лицами.

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 N 1299 "Об 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.

Истцом представлен отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта по состоянию на 30.09.2019.

Между тем, в результате продажи спорного объекта в ходе судебного разбирательства, в связи с необходимостью привлечения нового собственника в качестве ответчика, судебное разбирательство затянулось на срок более шести месяцев с даты оценки. Поскольку определенная оценщиком рыночная стоимость рекомендуется к применению для совершения сделки в течение шести месяцев, истцом не заявлено требование об определении начальной продажной цены спорного объекта.

Вместе с тем, не заявление истцом требования об определении начальной продажной стоимости имущества не может являться основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии у собственника не завершенного строительством объекта путем продажи с публичных торгов (Постановление

Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.12.2020 N 19АП-6094/2020 делу N А35-1626/2020, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 01.10.2020 N Ф10-2918/2020 по делу N А35-8640/2018).

На основании изложенного, иск к ООО «ЮТАСТРОЙ» подлежит удовлетворению.

Согласно процессуальному законодательству надлежащего ответчика определяет истец. В связи с продажей спорного объекта истец заявил ходатайство о привлечении нового собственника соответчиком, от требований к ООО УК «Инталл-Менеджмент» не отказался.

Поскольку на момент рассмотрения дела спорный объект принадлежит на праве собственности ООО «ЮТАСТРОЙ», в иске к ООО УК «Инталл-Менеджмент» следует отказать.

В соответствии со ст. 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд решает, в том числе, вопросы о сохранении действия мер по обеспечению иска или об отмене обеспечения иска либо об обеспечении исполнения решения.

Определением суда от 01.09.2020 удовлетворено заявление истца об обеспечении иска, применена обеспечительная мера в виде запрета Управлению Росреестра по Белгородской области совершать регистрационные действия в отношении объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26.

Согласно ч. 4 ст. 96 АПК РФ, в случае удовлетворения иска обеспечительные меры сохраняют свое действие до фактического исполнения судебного акта, которым закончено рассмотрение дела по существу.

Истец освобожден от уплаты госпошлины.

Таким образом, государственная пошлина за рассмотрение настоящего иска и заявления об обеспечении иска подлежит взысканию с ответчика ООО «ЮТАСТРОЙ» в федеральный бюджет.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Администрации города Белгорода к ООО «ЮТАСТРОЙ» удовлетворить.

Изъять у ООО «ЮТАСТРОЙ» (ИНН 9724010000, ОГРН 1207700134619) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26, путем продажи с публичных торгов.

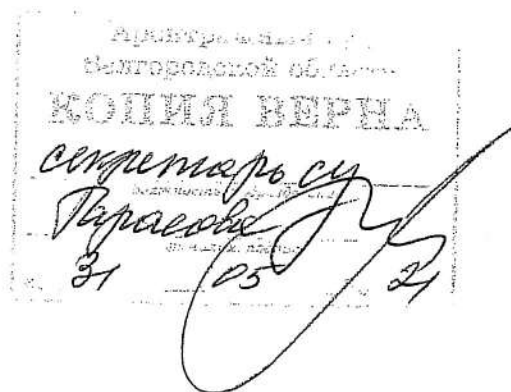
Взыскать с ООО «ЮТАСТРОЙ» (ИНН 9724010000, ОГРН 1207700134619) в доход федерального бюджета 9 000 руб. государственной пошлины.

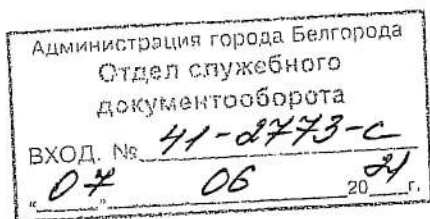
В иске к ООО УК «Инталл-Менеджмент» (ИНН 3123334249, ОГРН 1133123022977) отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Белгородской области.

Судья

Кретьова Л. А.





АРБИТРАЖНЫЙ СУД
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Народный бульвар, д.135, г. Белгород, 308000

Тел./ факс (4722) 35-60-16, 32-85-38

сайт: <http://belgorod.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об исправлении описок, опечаток или арифметических ошибок

г. Белгород

Дело № А08-2392/2019

31 мая 2021 года

Арбитражный суд Белгородской области в составе судьи Кретовой Л. А., рассмотрев материалы дела по исковому заявлению Администрации города Белгорода (ИНН 3123023081, ОГРН 1033107000728) к ООО Управляющая компания «Инталл-Менеджмент», ООО «ЮТАСТРОЙ», третье лицо: Рудев Константин Владимирович, об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов,

У С Т А Н О В И Л:

Администрация города Белгорода обратилась в Арбитражный суд Белгородской области с иском к ООО Управляющая компания «Инталл-Менеджмент» об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12 путем продажи с публичных торгов, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26.

В связи с продажей спорного объекта к участию в деле в качестве соответчика по ходатайству истца привлечено ООО «ЮТАСТРОЙ».

Определением суда от 03.02.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Рудев К.В.

27.04.2021 судом оглашена резолютивная часть решения, при изготовлении печатного текста которой допущена опечатка в размере государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика.

В соответствии с ч.3 ст. 179 АПК РФ арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле или по своей инициативе вправе исправить

допущенные в решении описки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Поскольку допущенная опечатка не вносит изменения в содержание резолютивной части решения, она подлежит исправлению.

Руководствуясь ст.ст. 179, 184 - 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Исправить опечатку в резолютивной части решения от 27.04.2021.

Вместо «Взыскать с ООО «ЮТАСТРОЙ» (ИНН 9724010000, ОГРН 1207700134619) в доход федерального бюджета 6 000 руб. государственной пошлины.»

правильно читать: «Взыскать с ООО «ЮТАСТРОЙ» (ИНН 9724010000, ОГРН 1207700134619) в доход федерального бюджета 9 000 руб. государственной пошлины.»

Определение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в установленном законом порядке.

Судья

Л.А. Кретьова

арбитражный суд
Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд
КОПИЯ ВЕРНА
секретарь судьи
Власова
01 20 21

КОПИЯ

доказательств в обоснование своей позиции, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены решения суда первой инстанции.

Обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального права, а содержащиеся в нем выводы – установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Поскольку оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного акта апелляционным судом не установлено, в удовлетворении апелляционной жалобы следует отказать.

Согласно положениям статьи 110 АПК РФ судебные расходы по государственной пошлине за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на ее заявителя, возврату либо возмещению не подлежат.

Руководствуясь статьями 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 по делу № А08-2392/2019 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ютастрой» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Центрального округа в двухмесячный срок через арбитражный суд первой инстанции.

Председательствующий судья

Судьи

Е.Ю. Щербатых

Т.И. Орехова

М.С. Воскобойников

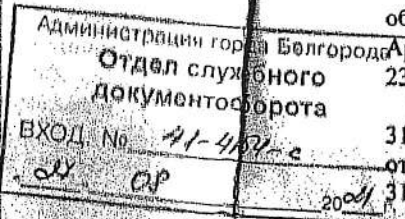


Подпись

Дата

девятнадцатый арбитражный
апелляционный суд

КОПИЯ ВЕРНА



КОПИЯ

ДЕВЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ
АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

17 августа 2021 года
г. Воронеж

Дело № А08-2392/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 10 августа 2021 года
Постановление в полном объеме изготовлено 17 августа 2021 года

Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи
судей

Щербатых Е.Ю.,
Ореховой Т.И.,
Воскобойникова М.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Карабковой О.В.,

при участии:

от общества с ограниченной ответственностью «Ютастрой»: Савельева Д.А., представителя по доверенности от 27.05.2020;

от Администрации города Белгорода: представитель не явился, доказательства надлежащего извещения имеются в материалах дела;

от общества с ограниченной ответственностью управляющей компании «Инталл-Менеджмент»: представитель не явился, доказательства надлежащего извещения имеются в материалах дела;

от Рудева Константина Владимировича: представитель не явился, доказательства надлежащего извещения имеются в материалах дела,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ютастрой» на решение Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 по делу № А08-2392/2019 (судья Кретова Л. А.)

по исковому заявлению Администрации города Белгорода (ИНН 3123023081, ОГРН 1033107000728) к обществу с ограниченной ответственностью управляющей компании «Инталл-Менеджмент» (ИНН 3123334249, ОГРН 1133123022977), обществу с ограниченной

2

Копия

ответственностью «Ютастрой» (ИНН 9724010000, ОГРН 1207700134619) об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов, третье лицо: Рудев Константин Владимирович,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Белгорода (далее – администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Белгородской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью Управляющей компании «Инталл-Менеджмент» (далее – ООО УК «Инталл-Менеджмент») об изъятии объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12, расположенного по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26, путем продажи с публичных торгов.

Определениями суда от 12.08.2020 и 03.02.2021 к участию в деле в качестве соответчика привлечено общество с ограниченной ответственностью «Ютастрой» (далее – ООО «Ютастрой»), в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Рудев Константин Владимирович.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 по делу № А08-2392/2019 требования к обществу «Ютастрой» удовлетворены, в иске к ООО УК «Инталл-Менеджмент» отказано.

Не согласившись с указанным решением, полагая его незаконным и необоснованным, ответчики обратились в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просили обжалуемое решение отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении иска.

Определениями Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.07.2021 апелляционная жалоба ООО УК «Инталл-Менеджмент» возвращена заявителю ввиду неустранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления жалобы без движения, апелляционная жалоба ООО «Ютастрой» принята к производству.

В судебное заседание 10.08.2021 представители истца, ООО УК «Инталл-Менеджмент» и третьего лица не явились.

От администрации поступило заявление о рассмотрении апелляционной жалобы в отсутствие ее представителя, а также отъез на жалобу, согласно которому истец полагает решение суда законным, а жалобу ответчика – не подлежащей удовлетворению.

Учитывая, что в материалах дела имеются сведения о надлежащем извещении вышеуказанных лиц о месте и времени судебного заседания, на основании статей 123, 156, 266 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассматривалось в их отсутствие.

3

В судебном заседании представитель общества с ограниченной ответственностью «Ютастрой» доводы апелляционной жалобы поддерживает, считает решение суда незаконным и необоснованным, просит отменить его, принять новый судебный акт об отказе в иске.

Судебная коллегия, исследовав представленные материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и отъеза на нее, заслушав объяснения явившегося в судебное заседание представителя, приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены либо изменения решения суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, 02.11.2016 на основании распоряжений администрации города Белгорода от 02.12.2015 № 1595, от 02.09.2016 № 1087 между истцом (арендодателем) и ООО «Арендастройинвест» (арендатором) заключен договор аренды земельного участка № 213, по условиям которого арендатору во временное владение и пользование передан земельный участок площадью 8067 кв.м с кадастровым номером 31:16:0219011:14, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская, 26, для завершения строительства производственной базы.

В соответствии с пунктом 2.2 договора срок освоения земельного участка – до 02.12.2018.

В связи с продажей 21.02.2017 объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12 обществу УК «Инталл-Менеджмент» 10.03.2017 между сторонами заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка о замене арендатора.

В установленный договором аренды срок ООО УК «Инталл-Менеджмент» не завершило строительство объекта, в связи с чем 10.12.2018 истец уведомил ООО УК «Инталл-Менеджмент» о прекращении договора аренды земельного участка и изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим требованием.

В ходе рассмотрения дела спорный объект недвижимости был передан обществу «Ютастрой» по договору купли-продажи от 01.06.2020 (переход права собственности зарегистрирован 03.06.2020), в связи с чем новый собственник был привлечен к участию в деле в качестве соответчика.

Арбитражный суд области признал заявленные к обществу «Ютастрой» исковые требования законными и обоснованными и удовлетворил иск в указанной части.

Обжалуя принятое по делу решение в порядке апелляционного производства, общество ссылается на то, что изъятие объекта незавершенного строительства может быть осуществлено только у его собственника, судом не установлены обстоятельства предоставления земельного участка под объектом в аренду ООО «Ютастрой», статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) и 239.1. Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не применимы к спорным отношениям, кроме того,

объект недвижимости, являющийся предметом правопритязаний истца, находится в залоге у третьего лица – Рудева К.В., являющегося учредителем ООО УК «Инталл-Менеджмент».

Проанализировав представленные материалы дела, оценив доводы сторон и имеющиеся в деле доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, судебная коллегия полагает требование истца подлежащим удовлетворению.

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.

Как следует из подпункта 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.

Подпунктом 2 пункта 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 собственнику объекта незавершенного строительства, 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 настоящей подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

Пунктом 21 статьи 3 Закона №137 установлено, что 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.

В пункте 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020, разъяснено, что собственник объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, имеет право на заключение (продлонгацию) после 01.03.2015 однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В рассматриваемом случае договор аренды земельного участка, на котором расположен спорный объект недвижимости, был заключен 02.11.2016 без проведения торгов с первоначальным собственником – ООО «Арендастройинвест» для завершения строительства объекта сроком до 02.12.2018. Впоследствии право собственности на объект перешло по сделке к ответчику – обществу «Ютастрой». Доказательств завершения строительства ответчиками не представлено.

Таким образом, предыдущим собственником объекта после 01.03.2015 реализовано право на однократное предоставление земельного участка для завершения строительства объекта недвижимости по правилам пункта 21 статьи 3 Закона № 137.

Действующее земельное законодательство не предусматривает возможности неоднократного продления договора аренды в льготном порядке для каждого нового собственника объекта незавершенного строительства. Возможность однократной продлонгации договора аренды для завершения строительства объекта без проведения торгов направлено на реализацию такого права добросовестными лицами, которые по тем или иным объективным причинам не смогли закончить строительство в установленные сроки, не использовали прежде право на однократное продление договора.

В этой связи ссылки заявителя апелляционной жалобы на то, что земельный участок не был предоставлен обществу «Ютастрой» на праве аренды, не могут быть приняты апелляционным судом, поскольку противоречат вышеуказанной норме права и разъяснениям высшей судебной инстанции.

Согласно пункту 3.1 части 2 статьи 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 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 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 положений пункта 2 статьи 239.1 ГК РФ требование в суд об изъятии и 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.

Поскольку срок действия договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности и расположенного на территории города Белгорода, на момент обращения уполномоченного органа с иском истек, строительство объекта не было завершено, иных оснований для предоставления земельного участка в аренду без проведения торгов не имеется, исковые требования заявлены правомерно.

В апелляционной жалобе ответчик указывает на то, что спорный объект недвижимости передан в залог третьему лицу – Рудеву К.В., вместе с тем в материалы дела не представлен договор, исполнение которого обеспечено залогом, а также договор залога.

Исходя из положений статьи 20 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», статей 8.1, 131 ГК РФ залог недвижимого имущества, независимо от основания его возникновения, подлежит государственной регистрации.

Вместе с тем заявитель не представил доказательств государственной регистрации обременения объекта незавершенного строительства залогом в пользу Рудева К.В. (статьи 9, 65 АПК РФ), сведения о наличии обременения данного объекта не отражены в выписках из единого государственного реестра недвижимости.

При этом целью реализации имущества в порядке статьи 239.1 ГК РФ является смена собственника объекта незавершенного строительства на лицо, способное завершить такое строительство, при этом денежные средства, полученные от реализации объекта, подлежат передаче бывшему собственнику.

Даже при наличии обременения спорного объекта в виде залога основания для отказа в иске отсутствуют с учетом следующего.

Согласно пункту 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного

производства» судебный пристав-исполнитель может обратить взыскание на заложенное имущество для удовлетворения требований взыскателя, не являющегося залогодержателем (часть 3 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»), при отсутствии иного, помимо заложенного, имущества, на которое можно обратить взыскание. Обращение взыскания в данном случае осуществляется с учетом правил продажи имущества, обремененного правами третьих лиц (пункт 1 статьи 353, статья 460 ГК РФ, статья 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), в том числе с извещением покупателя о том, что реализуемое имущество находится в залоге, и, соответственно, с сохранением залога при переходе прав на имущество от залогодателя – должника к покупателю.

Кроме того, из положений пункта 1 статьи 353 ГК РФ следует, что в случае перехода права собственности на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества (за исключением случаев реализации этого имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом) либо в порядке универсального правопреемства право залога сохраняет силу. Правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несет все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Поволжского округа от 11.02.2021 по делу № А65-4112/2019.

Согласно пункту 3 статьи 239.1 ГК РФ основанием для отказа в удовлетворении исковых требований об изъятии объекта является нарушение срока строительства объекта вследствие действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

По результатам совокупной оценки собранных по делу доказательств в порядке статьи 71 АПК РФ судебной коллегией в рассматриваемом случае незаконность действий публично-правовых образований и иных органов не установлена. Доказательств обратного заявителем жалобы не представлено.

В связи с указанными обстоятельствами и с учетом приведенных правовых норм суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что дальнейшее сохранение за ответчиком спорного объекта, в том числе, оставшие в пользовании земельным участком, не отвечает целям эффективного землепользования, механизмы, предусмотренные законом для завершения ответчиком строительства на предоставленном для указанной цели земельном участке, исчерпаны.

Таким образом, заявленные исковые требования являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Суд апелляционной инстанции считает, что заявителем жалобы в данном случае не представлено в материалы дела надлежащих и бесспорных



АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов
арбитражных судов, вступивших в законную силу

город Калуга
14 января 2022 года

Дело № А08-2392/2019

Резолютивная часть постановления объявлена 13 января 2022 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 14 января 2022 года.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:
председательствующего
судей

Крыжской Л.А.,
Власова Е.В.,
Шелудяева В.Н.,

при ведении протокола
судебного заседания

помощником судьи Абрамовой К.А.,

при участии в заседании:
от заявителя жалобы:

Савельев Д.А. - представитель общества с ограниченной
ответственностью «Ютастрой», доверенность от 27.05.2020,
копия диплома, паспорт;

от иных
в деле лиц:

Захарова И.И. - представитель Администрации города
Белгорода, доверенность № 41-38-ДОВ от 20.01.2022, копия
диплома, служебное удостоверение, паспорт;

рассмотрев в открытом судебном заседании путем использования системы видеоконференц-
связи при содействии Арбитражного суда Белгородской области кассационную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «Ютастрой» на решение Арбитражного суда Белгородской
области от 31.05.2021 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от
17.08.2021 по делу № А08-2392/2019,

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Белгорода (далее - администрация, истец) обратилась в
Арбитражный суд Белгородской области с иском заявлением к обществу с ограниченной
ответственностью Управляющей компании «Инталл-Менеджмент» (далее - ООО УК «Инталл-
Менеджмент», управляющая компания, ответчик) об изъятии объекта незавершенного
строительства с кадастровым номером 31:16:0219011:12, расположенного по адресу: г. Белгород,
ул. Разуменская, 26, путем продажи с публичных торгов.

В деле участвуют в качестве соответчика общество с ограниченной ответственностью
«Ютастрой» (далее - ООО «Ютастрой», общество, ответчик); в качестве третьего лица, не
заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Рудев Константин
Владимирович.

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 требования
администрации к обществу «Ютастрой» удовлетворены, в иске к ООО УК «Инталл-Менеджмент»
отказано.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2021 решение
суда области оставлено без изменений.

Администрация города Белгорода
Отдел служебного
документооборота
ВХОД, № 41-216-с
25.01.2022

Не согласившись с принятыми судами первой и апелляционной инстанцией судебными
актами, ссылаясь на их незаконность и необоснованность, ООО «Ютастрой» (далее - заявитель,
кассатор) обратился в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит решение
Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 и постановление Девятнадцатого
арбитражного апелляционного суда от 17.08.2021 отменить, принять по делу новый судебный акт
об отказе в удовлетворении требований.

В обоснование жалобы заявитель ссылается на отсутствие оснований для удовлетворения
требований администрации ввиду невозможности изъятия спорного имущества непосредственно у
ООО «Ютастрой», поскольку объект незавершенного строительства находится в залоге у Рудева
К.В. Указывает, что суд был обязан определить процессуальное положение залогом обязательств и суд был
обязан определить его права на компенсационные выплаты в случае изъятия объекта
незавершенного строительства. Полагает, что положения подпункта 2 пункта 5 статьи 39.6
Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской
Федерации в совокупности следует понимать таким образом, что изъятие объекта незавершенного
строительства может быть осуществлено в судебном порядке у собственника объекта, с которым
заключен договор аренды земельного участка без проведения торгов в целях завершения
строительства объекта незавершенного строительства (предоставление земельного участка) или в
случае прекращения договора аренды. Таким образом, земельный участок должен быть
предоставлен собственнику объекта незавершенного строительства.

В судебном заседании суда округа представитель ООО «Ютастрой» поддержал доводы
кассационной жалобы, просит ее удовлетворить.

Представитель администрации возразила против позиции ответчика по изложенным в
отзыве на жалобу основаниям.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились. Учитывая надлежащее
извещение участвующих в деле лиц о времени и месте проведения судебного заседания,
кассационная жалоба рассматривается в их отсутствие в соответствии с частью 3 статьи 284
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Проверив в порядке, установленном главой 35 АПК РФ, правильность применения судами
первой и апелляционной инстанций норм материального и процессуального права, исходя из
доводов, содержащихся в кассационной жалобе, Арбитражный суд Центрального округа приходит
к выводу об отсутствии правовых оснований для отмены обжалуемых судебных актов, исходя из
следующего.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и следует из материалов дела,
02.11.2016 на основании распоряжений администрации города Белгорода от 02.12.2015 № 1595, от
02.09.2016 № 1087 между истцом (арендодатель) и ООО «Арендостройинвест» (арендатор)
заключен договор аренды земельного участка № 213, по условиям которого арендатору во
временное владение и пользование передан земельный участок площадью 8 067 кв.м с
кадастровым номером 31:16:0219011:14, расположенный по адресу: г. Белгород, ул. Разуменская,
26 (далее - земельный участок 011:14, спорный земельный участок) для завершения строительства
производственной базы.

В соответствии с пунктом 2.2 договора срок освоения земельного участка - до 02.12.2018.

В связи с продажей 21.02.2017 объекта незавершенного строительства с кадастровым
номером 31:16:0219011:12 ООО УК «Инталл-Менеджмент» 10.03.2017 между уполномоченным
органом и управляющей компанией заключено дополнительное соглашение к договору аренды
земельного участка о замене арендатора.

В установленный договором аренды срок ООО УК «Инталл-Менеджмент» не завершило
строительство объекта, в связи с чем 10.12.2018 истец уведомил управляющую компанию о
прекращении договора аренды земельного участка и изъятии объекта незавершенного
строительства путем продажи с публичных торгов.

В ходе рассмотрения дела спорный объект недвижимости передан ООО «Ютастрой» по
договору купли-продажи от 01.06.2020 (переход права собственности зарегистрирован 03.06.2020),
в связи с чем новый собственник привлечен к участию в деле в качестве соответчика.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в суд с настоящим
иском.

По мнению суда округа, удовлетворяя требования администрации, суды двух инстанций,
руководствуясь положениями статей 235, 239.1, 353 Гражданского кодекса Российской

Федерации (далее - ГК РФ), статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ), с учетом правовой позиции, приведенной в пункте 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.07.2020, пункте 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», обоснованно исходили из наличия правовых оснований для изъятия у общества объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов.

Так, основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.1 ЗК РФ, а также положениями статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее - Закон № 137-ФЗ).

По общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах (пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ).

Исключительные случаи, при которых договор аренды публичного земельного участка может быть заключен без проведения торгов, приведены в пункте 2 статьи 39.6 ЗК РФ, а также в пункте 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ.

В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ, действующей с 01.03.2015, 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 для строительства такого объекта, 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 данного пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с этим пунктом.

Таким образом, вопрос предоставления земельных участков при наличии правоотношений, возникших ранее 01.03.2015, урегулирован пунктом 21 статьи 3 Федерального 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 договор аренды земельного участка заключен 02.11.2016 с первоначальным собственником объекта недвижимости - ООО «АрсИдАстройИнвест» без проведения торгов в целях завершения строительства объекта на срок до 02.12.2018.

Впоследствии право собственности на объект незавершенного строительства перешло к управляющей компании, позднее - к обществу.

Таким образом, суд округа соглашается с позицией апелляционной коллегии о том, что предыдущим собственником объекта незавершенного строительства для его завершения уже реализовано предусмотренное пунктом 21 статьи 3 Закона № 137-ФЗ в редакции (действующей с 01.03.2015) право на однократное предоставление земельного участка для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 01.03.2015.

Доказательств, опровергающих указанные обстоятельства, ответчиком не приведено.

В силу п. 1 ст. 239.1 ГК РФ 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 изъятые у собственника по решению суда путем продажи с публичных торгов.

Суд округа находит верным вывод судов обеих инстанций о том, что поскольку объект незавершенного строительства так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока спорного договора, уполномоченный орган правомерно обратился в суд к обществу в порядке статьи 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

Поскольку в ходе судебного разбирательства ООО УК «Игитали-Менеджмент» по договору купли-продажи от 01.06.2020 продало спорный объект ООО «Ютастрой» (переход права

собственности на спорный объект зарегистрирован 03.06.2020), в иске к управляющей компании правомерно отказано.

Довод кассационной жалобы о том, что изъятие объекта незавершенного строительства возможно только у собственника объекта, с которым заключен договор аренды земельного участка без проведения торгов в целях завершения строительства объекта незавершенного строительства (предоставление земельного участка) или в случае прекращения договора аренды, не может быть принят судом округа во внимание как основанный на субъективном понимании кассатором норм права.

Отклоняя довод общества о том, что изъятие объекта незавершенного строительства невозможно ввиду его нахождения в залоге у учредителя управляющей компании Рудева К.В., суд апелляционной инстанции обоснованно исходил из того, что в материалах дела не представлен договор, исполнение которого обеспечено залогом, договор залога, либо доказательства государственной регистрации обременения объекта незавершенного строительства залогом в пользу Рудева К.В.

Более того, по справедливому суждению апелляционной коллегии, наличие обременения в виде залога не препятствует изъятию спорного объекта незавершенного строительства в силу пункта 1 статьи 353 ГК РФ и пункта 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства».

Ссылка кассационной жалобы на решение Октябрьского районного суда города Белгорода от 30.09.2021 по делу по исковому заявлению Рудева К.В. к ООО «Ютастрой» о взыскании денежных средств по договору займа в размере 500 000 руб. и обращении взыскания на предмет залога - спорный объект незавершенного строительства не может быть принята судом округа во внимание, поскольку указанный судебный акт состоялся после рассмотрения спора в судах первой и апелляционной инстанций.

При этом суд округа учитывает, что при совершении сделки купли-продажи от 01.06.2020 объекта незавершенного строительства как покупателю, так и залогодержателю было известно о прекращении арендных правоотношений.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, не подтверждают нарушение норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебного акта в кассационном порядке.

Само по себе несогласие кассатора с результатами оценки арбитражным судом имеющихся в материалах дела доказательств и выводами, сделанными на их основе, достаточным основанием для отмены состоявшихся по делу судебных актов являться не может, поскольку такая позиция кассатора по сути направлена на переоценку имеющихся в деле доказательств и установленных судом фактических обстоятельств, что в силу положений статьи 286 АПК РФ в суде кассационной инстанции недопустимо.

Руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Белгородской области от 31.05.2021 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.08.2021 по делу № А08-2392/2019 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок со дня вынесения в судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке, установленном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Центрального округа

Судья

КОПИЯ ВЕРНА

Л.А. Крыжская

Е.В. Власов

В.Н. Шелудяев

18 ЯНВ 2022