Дело №2-596/2022

42RS0008-01-2022-000131-74

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Кемерово                                                                      «12» мая 2022 года

Рудничный районный суд г.Кемерово Кемеровской области, в составе председательствующего судьи Долговой Е.В.,

при ведении протокола секретарем Голиковой С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в г.Кемерово Кемеровской области гражданское дело по исковому заявлению Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса к Чередниченко ФИО1 об изъятии объекта незавершенного строительства,

У С Т А Н О В И Л:

КУГИ Кузбасса обратился в суд с иском к Чередниченко Т.И. об изъятии объекта незавершенного строительства.

Требования мотивированы тем, что в соответствии с Законом Кемеровской области от 22.12.2014 № 128-03 «Об отнесении полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово к полномочиям исполнительного органа государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции в сфере земельных отношений» и распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 07.10.2015 № 549-р, «Об исполнительном органе государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции, осуществляющем отдельные полномочия в сфере земельных отношений» Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее - Комитет) является исполнительным органом государственной власти Кемеровской области - Кузбасса отраслевой компетенции, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений.

По результатам рассмотрения заявления о предоставлении земельного Ивановной был заключен договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №

По условиям договора Чередниченко Т.И. во временное возмездное владение и пользование был передан земельный участок площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером №, расположенный по адресу: <адрес>.

Земельный участок был предоставлен для завершения строительства объекта незавершенного строительства - индивидуального жилого дома кадастровым номером №, принадлежащего Чередниченко Т.И. на праве собственности согласно свидетельству о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ.

Срок действия договора - 3 года с момента его заключения (п. договора). В период действия договора аренды земельного участка Чередниченко Т.И. должно было быть завершено строительство объект получен акт приемки законченного строительством объекта, выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

По истечении трех лет действия договора аренды специалистами Комитета были осуществлены выезды и осмотры земельного участка по <адрес>, в результате которых было установлено, что на земельном участке строительство индивидуального жилого дома не осуществляется, участок зарос травой, заболочен, не огорожен, объект незавершенного строительства не обнаружен (о чем были составлены акты от ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ).

В адрес ответчицы Комитетом направлены уведомление от ДД.ММ.ГГГГ №, от ДД.ММ.ГГГГ № о прекращении действия договора аренды земельного участка с ДД.ММ.ГГГГ, необходимости срочного принятия мер по оформлению прав на жилой дом как объект завершенного строительства (внесением записи в ЕГРН).

Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Кемерово ответом от ДД.ММ.ГГГГ № сообщено о выдаче разрешения от ДД.ММ.ГГГГ № на строительство индивидуального жилого дом; указанному адресу Чередниченко Н.П. (сроком действия до ДД.ММ.ГГГГ); заявление о вводе объекта в эксплуатацию, уведомление об окончании строительства объекта не поступали, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавалось.

На запрос Комитета из Филиала № 3 БТИ КГО и КМО ответом ДД.ММ.ГГГГ № сообщено, что в отношении объекта по указанному адресу техническая инвентаризация не производилась, технический паспорт на указанный объект не изготавливался.

До настоящего времени ответчиком права на жилой дом не оформлялись и земельный участок не передан Комитету.

Таким образом, на земельном участке, расположенном по адресу: <адрес> <адрес>, числится объект незавершенного строительства (степень готовности <данные изъяты>), принадлежащий Чередниченко Т.И. на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

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.

Учитывая, что договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ № прекратил свое действие, считают, что в силу ст. 239.1 ГК РФ объект незавершенного строительства с кадастровым номером № подлежит изъятию у Чередниченко Т.И.

На основании изложенного, просили изъять у Чередниченко Т.И., ДД.ММ.ГГГГ, объект незавершенного строительства с кадастровым номером №, расположенного адресу: <адрес>.

В ходе судебного разбирательства истец уточнили исковые требования, просили изъять у Чередниченко Т.И., ДД.ММ.ГГГГ, объект незавершенного строительства с кадастровым номером №, расположенного адресу: <адрес>, путем продажи с публичных торгов.

В судебное заседание представитель истца КУГИ Кузбасса не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежаще и своевременно, представил в суд письменное ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Ответчик Чередниченко Т.И. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежаще и своевременно, причины неявки суду не сообщила, ходатайств об отложении в суд не поступало.

В соответствии с положениями п.3 ст.167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствии не явившихся лиц, надлежащих образом извещенных о рассмотрении дела, не просивших об отложении.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с Законом Кемеровской области от 22.12.2014 № 128-03 «Об отнесении полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово к полномочиям исполнительного органа государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции в сфере земельных отношений» и распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 07.10.2015 № 549-р, «Об исполнительном органе государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции, осуществляющем отдельные полномочия в сфере земельных отношений» Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее - Комитет) является исполнительным органом государственной власти Кемеровской области - Кузбасса отраслевой компетенции, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений.

Согласно п.п. 2, 3 постановления Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «О утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства» публичные торги по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договоров аренды таких земельных участков 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 объектов незавершенного строительства на публичных торгах, либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с указанными органами.

Положениями п. 21 постановления Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 предусмотрено, что 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 10 дней после государственной регистрации права собственности победителя аукциона на указанный объект за вычетом расходов на подготовку и проведение аукциона.

На основании ч. 1 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Из ч. 3 ст. 3 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В силу ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Согласно ч. 2 ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из оснований возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Из ст. 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации следует, что предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9 - 11 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 2 ст. 11 Земельного кодекса Российской Федерации органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В ч. 1 ст. 609 данного кодекса указано, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

По общему правилу, закрепленному в ч. 1 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями ч. 2 ст. 39.6 названного Кодекса.

В силу п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

На основании ч. 5 ст. 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:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в подпункте 1 настоящего пункта, в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах.

Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В силу п. 1 и п. 6 ст. 239.1 Гражданского кодекса 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. 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.

Судом установлено, что по результатам рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка был заключен договор аренды земельного участка от ДД.ММ.ГГГГ №

По условиям указанного договора Чередниченко Т.И. во временное возмездное владение и пользование был передан земельный участок площадью <данные изъяты> кв.м. с кадастровым номером № расположенный по адресу: <адрес> (л.д.17-18).

Земельный участок был предоставлен для завершения строительства объекта незавершенного строительства - индивидуального жилого дома кадастровым номером №, принадлежащего Чередниченко Т.И. на праве собственности согласно свидетельству о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ.

Срок действия договора - 3 года с момента его заключения (п. договора). В период действия договора аренды земельного участка Чередниченко Т.И. должно было быть завершено строительство объект получен акт приемки законченного строительством объекта, выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями ст. 55 Градостроительного кодекса РФ.

По истечении трех лет действия договора аренды специалистами Комитета были осуществлены выезды и осмотры земельного участка по <адрес>, в результате которых было установлено, что на земельном участке строительство индивидуального жилого дома не осуществляется, участок зарос травой, заболочен, не огорожен, объект незавершенного строительства не обнаружен, о чем были составлены акты от ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ (л.д.22-27).

В адрес Чередниченко Т.И. Комитетом направлены уведомление от ДД.ММ.ГГГГ №, от ДД.ММ.ГГГГ № (л.д.28, 29) о прекращении действия договора аренды земельного участка с ДД.ММ.ГГГГ, необходимости срочного принятия мер по оформлению прав на жилой дом как объект завершенного строительства (внесением записи в ЕГРН).

Управлением архитектуры и градостроительства Администрации города Кемерово ответом от ДД.ММ.ГГГГ № сообщено о выдаче разрешения от ДД.ММ.ГГГГ № на строительство индивидуального жилого дом; указанному адресу Чередниченко Н.П. (сроком действия до ДД.ММ.ГГГГ); заявление о вводе объекта в эксплуатацию, уведомление об окончании строительства объекта не поступали, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавалось (л.д.30-31).

На запрос Комитета из Филиала № 3 БТИ КГО и КМО ответом ДД.ММ.ГГГГ № сообщено, что в отношении объекта по указанному адресу техническая инвентаризация не производилась, технический паспорт на указанный объект не изготавливался (л.д.32).

Судом установлено, что до настоящего времени ответчиком права на жилой дом не оформлялись и земельный участок не передан Комитету.

Таким образом, на земельном участке, расположенном по адресу: <адрес> <адрес>, числится объект незавершенного строительства (степень готовности <данные изъяты>), принадлежащий Чередниченко Т.И. на основании договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ.

Суд пришел к выводу о применении положений статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и изъятии спорного объекта незавершенного строительства, расположенного адресу: <адрес> кадастровым номером №путем продажи с публичных торгов, поскольку арендные правоотношения по спорному земельному участку возникли ДД.ММ.ГГГГ, договор аренды прекратил свое действие и более не возобновлялся. Учитывая, что срок действия договора аренды земельного участка прекратился, при этом на участке расположен объект незавершенного строительства, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не выдавалось.

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

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса к Чередниченко ФИО1 об изъятии объекта незавершенного строительства удовлетворить.

Изъять у Чередниченко ФИО1 путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства, расположенного адресу: <адрес> кадастровым номером №.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский областной суд в течение одного месяца со дня изготовления 19.05.2022 года мотивированного решения путем подачи апелляционной жалобы через Рудничный районный суд г. Кемерово.

Председательствующий

опу