

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

27 июля 2023 года

г. Давлеканово

Давлекановский районный суд Республики Башкортостан в составе:  
председательствующего судьи Галимзянова В.Р.,  
при секретаре Халитовой А.А.,  
с участием представителя истца Мигуновой И.Р.,  
представителя ответчика Самарина А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
исковому заявлению Министерства земельных и имущественных отношений  
Республики Башкортостан к Самариной Венере Мухамметовне об изъятии  
объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов,

УСТАНОВИЛ:

Министерство земельных и имущественных отношений РБ обратилось  
в суд с иском к Самариной В.М. об изъятии объекта незавершенного  
строительства путем продажи с публичных торгов.

Иск мотивирован тем, что 28 августа 2019 года между истцом и  
ответчиком заключен договор аренды № 25-19-71 зем земельного участка,  
государственная собственность на который не разграничена на право аренды  
земельного участка с кадастровым номером 02:71:020401:1015, из категории  
земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: под  
малоэтажные многоквартирные жилые дома, площадью 2 029 кв.м.,  
расположенный по адресу: Республик Башкортостан, г. Давлеканово, ул.  
Карла Маркса, д. 133 «в». Земельный участок передан ответчику по акту  
приема-передачи к вышеуказанному договору от 28 августа 2019 года.  
Договор заключен на 3 года и прекратил свое действие 27 августа 2022 года.  
Указанный земельный участок относится к землям, государственная  
собственность на которые не разграничена, договор аренды зарегистрирован  
в установленном порядке, что подтверждается Выпиской из Единого  
государственного реестра недвижимости от 09 января 2023 года. Согласно  
выписке из ЕГРН в пределах земельного участка расположен объект  
незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:020401:1119,  
площадью 778,70 кв.м., степень готовности объекта 5 %, адрес  
местонахождения объекта: Республика Башкортостан, Давлекановский  
район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», собственником которого  
является ответчик, что подтверждается выпиской из ЕГРН на объект  
незавершенного строительства от 09 января 2023 года. Указанный договор  
аренды заключен на основании п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ  
однократно для завершения строительства с собственником объекта  
незавершенного строительства. Несмотря на то, что земельный участок  
продолжает находиться в фактическом пользовании у ответчика, последний

не исполняет взятые на себя обязательства по оплате арендных платежей, в связи с чем образовавшаяся задолженность была взыскана с ответчика в судебном порядке. Иные основания для заключения договора аренды на такой земельный участок, предусмотренные земельным законодательством, отсутствуют. 10 января 2023 года проведено обследование земельного участка, по результатам которого составлен акт б/н, и зафиксировано, что на земельном участке расположен объект незавершенного строительства, состоящий из фундамента и стен неполного первого этажа. Таким образом, поскольку заключенный с ответчиком договор аренды прекратил свое действие, а иного права на использование этого земельного участка у собственника объекта незавершенного строительства не имеется, необходимо изъять указанный объект путем продажи с публичных торгов. Истец просит изъять для продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:020401:1119, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», находящийся на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», с кадастровым номером 02:71:020401:1015, из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: под малоэтажные многоквартирные жилые дома, площадью 2 029 кв.м.

В возражениях и дополнениях к ним на исковое заявление ответчик Самарина В.М. просит в удовлетворении исковых требований отказать. Указывает, что согласно выписке из ЕГРН право собственности Самариной В.М. на объект незавершенного строительства, степень готовности 5 %, общей площадью 778,7 кв.м, кадастровый номер 02:71:020401:1119, расположенный по адресу: г. Давлеканово, ул. К.Маркса, д. 113 «в», зарегистрировано 15 марта 2019 года. С даты государственной регистрации, то есть с 15 марта 2019 года, к Самариной В.М. перешли соответствующие права по договору аренды № 03-19-71 от 01 февраля 2019 года, заключенного администрацией городского поселения г. Давлеканово и Самариным А.А.. При этом Самарин А.А. с указанной даты выбыл из обязательства по аренде. В этой связи Самарин А.А. как лицо, выбывшее из правоотношений, был не вправе заключать соглашение от 18 июля 2019 года о расторжении договора № 03-19-71 земельного участка с кадастровым номером 02:71:020401:1015, поскольку стороной договора уже не являлся. При этом заключение соглашения о переуступке прав и обязанностей по договору аренды № 03-19-71 от 01 февраля 2019 года между Самариной В.М. и Самариным А.А. не требуется, поскольку в силу прямого указания в законе, правопреемство по договору аренды осуществляется одновременно с регистрацией права собственности на объект недвижимого имущества, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости (Самариной В.М.) и собственником земельного участка (Администрацией ГП г. Давлеканово). В письме от 10 апреля 2019 года за исх. № 471 истец выразил ответчику согласие на переуступку прав и



обязанностей по договору аренды № 03-19-71. Поскольку к Самариной В.М. перешли соответствующие права по договору аренды земельного участка № 03-19-71 от 01 сентября 2019 года, то последующее заключение между Самариной В.М. и администрацией ГП г. Давлеканово нового договора № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года не требовалось и данный договор является ничтожным, как противоречащий закону. При этом продолжал действие договор аренды земельного участка № 03-19-71 от 01 февраля 2019 года, который закончил свое действие 31 января 2021 года, а не 27 августа 2022 года, как указано в иске. Кроме того, в материалы дела предоставлены договоры инвестирования, заключенные между Самариной В.М. и гражданами Ахуновой Г.И., Бекибаевой С.К., Валеевой Г.Р., Гимрановой Р.М., Калюжным С.И., Лысовым Е.С., Лысовой М.В., Стуколкиным А.В., Устимовым А.А., Яременко С.Н. Предметом договора является передача указанными гражданами денежных средств Самариной В.М. в целях строительства многоквартирного дома по адресу: г. Давлеканово, ул. К.Маркса, д. 133 «в», и последующей передачей жилых помещений в таком многоквартирном доме в их собственность. Таким образом, к правоотношениям по данным договорам между Самариной В.М. и указанными гражданами применяются положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», независимо от наименования заключенных договоров между сторонами договоров инвестирования. Такой подход нашел свое отражения в п. 6 «Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 12 октября 2022 года). Договором об участии в долевом строительстве многоквартирного дома является договор, заключенный застройщиком в целях привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и содержащий все необходимые существенные условия этого договора, вне зависимости от того, как были поименованы сторонами этот договор и получения по нему застройщиком денежных средств. В силу п. 11 ч. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к объекту долевого строительства, строительство (создание) которого на находящемся в государственной или муниципальной собственности земельном участке на день прекращения действия договора аренды такого земельного участка не завершено, положения ст. 239.1 Гражданского кодекса РФ не применяются. Также на момент заключения договора аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года степень готовности объекта незавершенного строительства составляла 5 %. Из справки Белебеевского филиала ГБУ РБ «ГКО и ТИ» от 26 июня 2023 года следует, что степень готовности объекта незавершенного строительства определена в соответствии с готовностью конструктивных элементов и составила 16 %. Указанное свидетельствует о том, что за период действия договора аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года ответчиком велись работы по строительству многоквартирного жилого дома, то есть земельный участок использовался в соответствии с его целевым назначением. Кроме того, период действия

договора аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года попал под действие ограничительных мер, принятых Указом Главы Республики Башкортостан от 18 марта 2020 года № УГ-111 «О введении режима «Повышенная готовность» на территории Республики Башкортостан в связи с угрозой распространения в Республике Башкортостан новой коронавирусной инфекции (2019- nCoV)», устанавливающий как режим самоизоляции для отдельных граждан, так и ограничения передвижения, которые действовали на территории Республики Башкортостан до 12 мая 2020 года. Поскольку злоупотребления собственником объекта незавершенного строительства своим правом, в частности неиспользования земельного участка в целях строительства в течение длительного времени без уважительных причин по материалам дела не установлено, то у уполномоченного органа отсутствовали правовые основания для отказа в предоставлении земельного участка для завершения строительства, поскольку в условиях юридической неопределенности судьбы земельного участка с момента истечения в 2022 году срока действия заключенного в отношении него договора аренды возникают риски для имущественных прав собственника объекта незавершенного строительства, что не согласуется с требованиями поддержания доверия к закону и стабильности гражданских правоотношений, составляющими ядро принципа правовой определенности, имеющего универсальное значение в отношении государства и инвалида. 03 марта 2022 года Самариной В.М. в адрес Министерства было подано заявление о продлении договора аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года. Однако письмом от 28 марта 2022 года ей отказано в продлении договора аренды земельного участка, что является незаконным. Вне зависимости от признания недействительным отказа в продлении договора аренды земельного участка, выраженного в письме Минземимущества в РБ от 28 марта 2022 года, суд может не применить противоречащий закону акт государственного органа.

В отзыве на возражения ответчика истец ссылается на то, что в силу положений ст. 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» договоры соинвестирования не являются способом участия в долевом строительстве. Более того, разбирая обстоятельства дела и договоры соинвестирования следует, что они заключены с целью обосновать данное строительство как долевое, исключить возможное изъятие, тем самым злоупотребляя своим правом. Ответчиком приобщены к материалам дела договоры соинвестирования, с различными датами их заключения. Пунктом 4.2. Договора предусмотрено, что оплата производится частями, например, 1 000 000 рублей в момент заключения договора, 440 000 рублей до конца строительства равными частями ежемесячно. При этом отсутствуют документы подтверждающие внесение денежных средств Соинвесторами. В договоре отсутствует способ, порядок внесения денежных средств. При этом Ответчик не представил доказательства того, что им получены денежные средства в рамках вышеуказанных договоров соинвестирования. Обзор



судебной практики Верховного суда РФ №2 (2022) (утв. Президиумом Верховного суда РФ от 12 октября 2022 года) нельзя применять при рассмотрении настоящего дела, поскольку предметом рассмотрения дела из практики являлось установление факта участия в долевом строительстве, факта оплаты и о признании права на получение в собственность квартиры, в то время как предметом настоящего разбирательства является изъятие объекта незавершенного строительства, отнесение которого к объекту долевого строительства исходя из материалов дела ставиться под сомнение. При этом обязательным юридически важным обстоятельством является установление факта оплаты для определения правовых последствий заключения данной сделки. Более того, судом сказано, что положения Федерального закона № 214 распространяются на иные способы привлечения денежных средств граждан, в случаях, если судом с учетом существа сложившихся фактических отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве (вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ за 4 квартал 2012 года, утвержденного Президиумом Верховного суда РФ 10 апреля 2013 года). Если обратить внимание на год заключения договора из обзора, то он заключен в 29 января 2007 года, то есть тогда, когда существовала серьезная правовая неопределенность и нарушались права участников долевого строительства. Договоры соинвестирования, которые заключил ответчик, датированы 2020 годом, 2021 годом и 2022 годом, то есть в период действия последних поправок, которые направлены на максимальную защиту прав участников долевого строительства. Самариним А.А. направлено заявление от 14 июня 2019 года о расторжении договора аренды, поскольку собственником объекта незавершенного строительства является ответчик. Ответчик впоследствии предоставила заявление о заключении договора аренды от 30 мая 2019 года. Как сказано ответчиком переуступка была согласована, но сам ответчик данный договор переуступки не зарегистрировал.

Определением от 04 мая 2023 года в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования, привлечены Ахунова Г.И., Устимов А.А., Лысов Е.С., Лысова М.В., Гимранова Р.М., Валеева Г.Р., Бекибаева С.К., Стуколкин А.В., Калюжный С.И. и Яременко С.Н.

В судебном заседании представитель истца Мигунова И.Р. искивые требования поддержала полностью, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика Самарин А.А. с исковыми требованиями не согласился в полном объеме, просил в их удовлетворении отказать.

Ответчик Самарина В.М., ее представитель Абзалов Р.Ф., третьи лица Ахунова Г.И., Устимов А.А., Лысов Е.С., Лысов М.В., Гимранова Р.М., Валеева Г.Р., Бекибаева С.К., Стуколкин А.В., Калюжный С.И. и Яременко С.Н. в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом.

От представителя ответчика Абзалова Р.Ф. поступило заявление об отложении судебного заседания в связи тем, что 27 июля 2023 года он принимает участие в судебных заседаниях в 12 часов 30 минут (11 часов 30 минут по г. Самаре) Шестого кассационного суда общей юрисдикции, а также в 15 часов Уфимского районного суда РБ, в 16 часов 30 минут Арбитражного суда РБ.

Согласно ст. 2 Гражданского процессуального кодекса РФ задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

В соответствии с ч. 1 ст. 154 ГПК РФ гражданские дела рассматриваются и разрешаются судом до истечения двух месяцев со дня поступления заявления в суд, если иные сроки рассмотрения и разрешения дел не установлены настоящим Кодексом.

В соответствии со ст. 155 ГПК РФ разбирательство гражданского дела происходит в судебном заседании с обязательным извещением лиц, участвующих в деле, о времени и месте заседания.

Согласно чч. 1 и 4 ст. 113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой или телеграммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату. Судебное извещение, адресованное лицу, участвующему в деле, направляется по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, или его представителем.

Согласно ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин (ч. 1). Суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле и извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными (п. 3).

В соответствии с Гражданско-процессуальным кодексом РФ лица, участвующие в деле, имеют не только права, но и обязанности. В случаях недобросовестного пользования правами или неисполнения процессуальных обязанностей наступают последствия, предусмотренные законодательством о гражданском судопроизводстве.



При изложенных обстоятельствах, учитывая дату принятия искового заявления к производству суда, принимая во внимание право истца на рассмотрение его дела в сроки, предусмотренные процессуальным законодательством, с целью не допущения нарушения этого права, отсутствие доказательств уважительности причин неявки ответчика, а именно участия в судебном заседании по другому делу в Уфимском районном суде и Арбитражном суде, а также участие в судебном заседании другого представителя ответчика Самарина А.А., суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика Абзалов Р.Ф. с исковыми требованиями также не соглашался, просил отказать в их удовлетворении.

Изучив и оценив материалы гражданского дела, выслушав участников процесса, дав оценку всем добытым по делу доказательствам, как в отдельности, так и в их совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с подп. 3.1 п. 2 ст. 235 Гражданского кодекса РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производится отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Согласно ст. 239.1 ГК РФ, 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 проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации (пункт 1).

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 (пункт 2).

Требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению, если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект (пункт 3).

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

Если публичные торги по продаже объекта незавершенного строительства признаны несостоявшимися, такой объект может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этого объекта в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися (пункт 4).

Средства, вырученные от продажи объекта незавершенного строительства с публичных торгов либо приобретения такого объекта в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов (пункт 5).

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 (пункт 6).

Федеральным законом от 23 июня 2014 года № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу с 1 марта 2015 года, изменен ранее существовавший порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 14 ст. 1 Закона № 171-ФЗ с 1 марта 2015 года утратил силу п. 3 ст. 22 Земельного кодекса РФ, предусматривающий преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды при прочих равных условиях, за исключением случаев, предусмотренных п. 3 ст. 35, п. 1 ст. 36 и ст. 46 ЗК РФ.

Так, согласно п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с 1 марта 2015 года не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В силу 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 этой же статьи.

В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов, установленном п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства. При этом в приведенном случае участок может быть предоставлен только однократно в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства и только собственникам указанных объектов, перечисленным в п. 5 данной статьи (пп. 10 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ).



Согласно разъяснений, приведенных в Обзоре судебной практики Верховного Суда РФ № 2 от 22 июля 2020 года, 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 (пролонгацию) после 1 марта 2015 года 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.

Как следует из материалов дела, 28 августа 2019 года между администрацией городского поселения г. Давлеканово муниципального района Давлекановский район РБ (Арендодатель) и Самариной В.М. (Арендатор) заключен договор аренды № 25-19-71 зем земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

По соглашению от 02 марта 2021 года Администрацией городского поселения г. Давлеканово муниципального района Давлекановский район права и обязанности по договорам и соглашениям в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, переданы Министерству земельных и имущественных отношений РБ

Из п. 1.1 данного договора следует, что на основании постановления администрации городского поселения г. Давлеканово муниципального района Давлекановский район от 28 августа 2019 года № 862, ст. 3.3 Федерального закона РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ, а также п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, Арендодатель предоставляет арендатору в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:71:020401:1015, общей площадью 2 029 кв.м, адрес местоположения: РБ, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», с видом разрешенного использования «под малоэтажные многоквартирные жилые дома».

Срок аренды устанавливается с 28 августа 2019 года по 27 августа 2022 года. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 15 марта 2019 года (пп. 3.1, 3.2 Договора).

В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со ст. 622 ГК РФ) он обязан вносить арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором, а также неустойку, предусмотренную п. 7.3 Договора. Данные действия не могут быть расценены Арендатором в качестве продления настоящего Договора на

неопределенный срок или в качестве согласия Арендодателя на продление арендных платежей.

На указанном участке имеется объект недвижимости: объект незавершенного строительства, кадастровый номер объекта: 02:71:020401:1119, площадью 778,70 кв.м, степень готовности объекта 5 %, вид права собственности (п. 1.2 Договора).

Аналогичные сведения о готовности объекта незавершенного строительства содержатся и в выписках из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 29 августа 2018 года, 09 января 2023 года, 04 мая 2023 года, 26 июня 2023 года.

Кроме того, из них видно, что собственником спорного объекта незавершенного строительства является ответчик Самарина В.М. с 15 марта 2019 года.

11 ноября 2019 года администрацией муниципального района Давлекановский район РБ ответчику Самариной В.М. выдано разрешение на строительство № 02-8062200-019-2019 многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 02:71:020401:1015, расположенных по адресу: г. Давлеканово, ул. К.Маркса, д. 113 «в».

По акту обследования земельного участка с кадастровым номером 02:71:020401:1015 от 12 января 2023 года расположенный на нем объект недвижимости – объект незавершенного строительства, представляет собой фундамент и стены первого недостроенного этажа.

Согласно справке ГБУ РБ «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» Давлекановский участок Белебеевского филиала от 04 июля 2023 года в результате выездного осмотра 26 июня 2023 года объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:020401:1119 по адресу: г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», составлена учетно-техническая документация по уточнению показателя «степень готовности» указанного объекта, в результате степень готовности объекта незавершенного строительства определена в соответствии с готовностью конструктивных элементов и составила: 16 %.

Основанием для вывода об окончании строительства объекта является факт введения его в эксплуатацию.

В силу положений ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется



подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Вместе с тем, доказательств введения объекта в эксплуатацию ответчиком не предоставлено, и опровергается сведениями о степени его готовности.

Таким образом, поскольку у ответчика Самариной В.М. не имеется прав на земельный участок, на котором создана постройка; срок действия договора аренды истек; цели строительства не достигнуты; доказательств того, 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, не представлено, суд приходит к выводу о наличии оснований для изъятия объекта незавершенного строительства, в целях его реализации путем продажи с публичных торгов.

Согласно справке ООО «Оценка Проф» от 04 июля 2023 года рыночная стоимость объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:020401:1119, расположенного по адресу: г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», составляет 30 000 000 рублей.

Выводы специалиста являются полными, ясными, непротиворечивыми. Причин ставить под сомнение компетентность специалиста или не доверять сделанным им выводам не имеется.

Сомнений в верности выводов специалиста, а также о проведении дополнительной либо повторной экспертизы сторонами не заявлялось.

Ссылка ответчика на то, что период действия договора аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года попал под действие ограничительных мер, принятых Указом Главы Республики Башкортостан от 18 марта 2020 года № УГ-111 «О введении режима «Повышенная готовность» на территории Республики Башкортостан в связи с угрозой распространения в Республике Башкортостан новое коронавирусной инфекции (2019- nCoV)», нельзя признать убедительными, поскольку, как указывает и сам ответчик, установленный режим самоизоляции для отдельных граждан и ограничения передвижения на территории Республики Башкортостан действовали до 12 мая 2020 года.

В свою очередь договор аренды земельного участка № 25-19-71 зем от 28 августа 2019 года заключен до 27 февраля 2022 года, что не исключало возможность завершить строительство до его окончания.

Более того, по договору № 13-15-71 зем аренды земельного участка, предоставленного по результатам аукциона по продаже права аренды земельного участка от 24 марта 2015 года, на основании итогового протокола аукциона лот № 2 от 20 марта 2015 года администрация муниципального района Давлекановский район РБ в лице Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений РБ

по Давлекановскому району и г. Давлеканово (Арендодатель) передал в аренду Самарину А.А. (арендатору) земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:71:020401:1015 и 02:71:020401:106, расположенные по адресу: РБ г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в» и ул. Карла Маркса, д. 133 «г», для использования в целях: под малоэтажные многоквартирные дома, в границах, указанных в кадастровых паспортах участка, общей площадью 2 029 кв.м и 2 207 кв.м., на срок аренды с 24 марта 2015 года по 24 марта 2018 года.

25 мая 2015 года администрацией муниципального района Давлекановский район РБ выдано Самарину А.А. разрешение на строительство № 02-80622000-006-2015 многоквартирного жилого дома (нулевой цикл) на земельном участке с кадастровым номером 02:71:020401:1015, расположенных по адресу: г. Давлеканово, ул. К.Маркса, д. 113 «в».

07 апреля 2017 года администрацией муниципального района Давлекановский район РБ вновь выдано Самарину А.А. разрешение на строительство № 02-80622000-004-2017 многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 02:71:020401:1015, расположенных по адресу: г. Давлеканово, ул. К.Маркса, д. 113 «в».

Согласно предоставленному стороной ответчика договору аренды № 03-19-71 зем от 01 февраля 2019 года земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, на основании постановления администрации городского поселения г. Давлеканово муниципального района Давлекановский район от 31 января 2019 года № 80, ст. 3.3 Федерального закона РФ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ, а также п. 10 ч. 2 ст. 39.6 Земельного кодекса РФ, администрация городского поселения г. Давлеканово муниципального района Давлекановский район РБ (Арендодатель) предоставил Самарину А.А. (Арендатору) в аренду земельный участок из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:71:020401:1015, общей площадью 2 029 кв.м, адрес местоположения: РБ, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», с видом разрешенного использования «под малоэтажные многоквартирные жилые дома». Срок аренды с 01 февраля 2019 года по 31 января 2021 года. Стороны установили, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим между сторонами с 25 марта 2018 года (пп. 3.1, 3.2 Договора).

На указанном участке также имелся объект недвижимости: объект незавершенного строительства, кадастровый номер объекта: 02:71:020401:1119, площадью 778,70 кв.м, степень готовности объекта 5 %, вид права собственности (п. 1.2 Договора).

Соглашением от 18 июля 2019 года договор аренды № 03-19-71 зем от 01 февраля 2019 года расторгнут по обоюдному согласию.

На основании договора дарения от 05 марта 2019 года Самарин А.А. безвозмездно передал в собственность Самариной В.М. в дар принадлежащий ему на праве собственности незавершенный строительством объект, кадастровый номер: 02:71:020401:1119, находящийся по адресу: РБ г.

Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 113 «в». Объект принадлежал Дарителю на праве собственности, зарегистрированной в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РБ за регистрационным № 02:71:020401:1119-02/104/2018-1 от 15 января 2018 года на основании разрешения на строительство от 25 мая 2015 года № 02-80622000-006-2015; договор аренды земельного участка от 24 марта 2015 года № 13-15-17 зем; разрешение на строительство от 07 апреля 2017 года № 02-80622000-004-2017 (пп. 1.1, 1.2 Договора).

В этой связи принимая во внимание, что земельный участок с кадастровым номером 02:71:020401:1015, общей площадью 2 029 кв.м, по адресу: г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в» после 01 марта 2015 года предоставлялся для завершения строительства расположенного на нем объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:020401:1015 предыдущему собственнику этого объекта Самарину А.А., оснований на заключение (продлонгацию) договора аренды земельного участка с Самариной В.М. не имеется.

При этом вопреки доводам ответчика, в силу п. 2 ст. 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по договору аренды, требующей государственной регистрации, им не зарегистрировано.

Несостоятельны и утверждения ответчика о том, что заключенные ею договора соинвестирования являются договорами долевого строительства, и неприменении положений ст. 239.1 ГК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считается заключенным с момента такой регистрации (ст. 4, 17 названного Закона).

Договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты;



гарантийный срок на объект долевого строительства; способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (часть 4).

В силу ч. 2 ст. 1 Федерального закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи (часть 2.1. статьи 1 Федеральный закон № 214-ФЗ).

В связи со вступлением в силу Федеральных законов от 25 декабря 2018 года № 478-ФЗ и от 27 июня 2019 года № 151-ФЗ о внесении изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ, изменились требования к застройщикам в части условий, при которых они вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, связанные с возникновением у них права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии с ч. 1.2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик, получивший разрешение на строительство после 01 июля 2018 года вправе осуществлять строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в пределах одного или нескольких разрешений на строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства и, как следствие, привлекать в такое строительство денежные средства граждан, при соблюдении одного из условий:

1) выполнения требований части 4 настоящей статьи, согласно которой застройщик вправе привлекать в соответствии с настоящим Федеральным законом денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", и машино-места, в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;

2) размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 настоящего Федерального закона.

09 ноября 2020 года, 08 октября 2020 года, 01 декабря 2020 года, 15 декабря 2020 года, 18 января 2021 года, 20 января 2021 года, 14 декабря 2021 года, 17 декабря 2021 года, 01 марта 2022 года между Самариной В.М. с одной стороны и Ахуновой Г.И., Устимовым А.А., Лысовым Е.С., Лысовой М.В., Гимрановой Р.М., Валеевой Г.Р., Бекибаевой С.К., Стуколкиным А.В., Калюжным С.И. и Яременко С.Н. с каждым с другой стороны заключены договоры соинвестирования, по которым предметом является взаимодействие сторон по инвестированию строительства Объекта, с последующим правом получения Соинвестором после ввода инвестиционного объекта в эксплуатацию и оформления имущественных прав на квартиру в жилом доме (п. 3.1 Договора).

Из п. 2.1 Договора соинвестирования следует, что он заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Законом РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФС» от 26 июня 1991 года № 1488-1, Федеральным законом РФ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ.

Из содержания условий указанных договоров следует, что они заключены Самариной В.М. как с физическим лицом; размещение денежных средств предполагается без использования счетов эскроу; а сами договоры в установленном законом порядке, необходимом для договора долевого строительства, не зарегистрированы.

При этом ч. 3 ст. 1 Федерального закона № 214 предусмотрено, что действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Более того, в п. 2 ст. 2 Федерального закона от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» также указано на то, что настоящий Федеральный закон не распространяется на отношения, которые связаны с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



С учетом анализа приведенных выше норм и изложенных обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что Самарина В.М. застройщиком в понимании ст. 2 Федерального закона № 214-ФЗ не является.

При таких обстоятельствах, исковые требования истца подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

исковые требования Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан к Самариной Венере Мухамметовне об изъятии объекта незавершенного строительства путем продажи с публичных торгов удовлетворить.

Изъять у Самариной Венеры Мухамметовны (паспорт 8012 665041) для продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 02:71:02040:1119, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», находящийся на земельном участке, расположенном по адресу: Республика Башкортостан, Давлекановский район, г. Давлеканово, ул. Карла Маркса, д. 133 «в», с кадастровым номером 02:71:020401:1015, из категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования: под малоэтажные многоквартирные жилые дома, площадью 2 029 кв.м, определив начальную продажную стоимость в размере 30 000 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Давлекановский районный суд Республики Башкортостан.

Председательствующий

ПОДПИСЬ

В.Р. Галимзянов

Мотивированное решение изготовлено 03 августа 2023 года.

Приговор, решение, постановление, определение истца(о) в законе	
силу	«03» сентября 2023
Судья	В.Р. Галимзянов
Секретарь	Колесников А.А.



Давлекановский районный суд
Пронумеровано и скреплено
печатью
Подпись
лист