

1
КОПИЯ

Дело № 2-48/2024

УИД: 37RS0008-01-2023-000603-0

**ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Комсомольск

13 февраля 2024 го

Комсомольский районный суд Ивановской области в составе председательствующего судьи Хлупиной А.В., при секретаре Кузьминой Е.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Комсомольске Ивановской области гражданское дело по иску Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области к Гугучия Мадонне Бочоевне об изъятии объекта незавершенного строительства,

УСТАНОВИЛ:

Управление земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области (далее – Управление) обратилось в суд с иском к Гугучия Мадонне Бочоевне об изъятии объекта незавершенного строительства степени готовности 88 %, расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А на земельном участке площадью 695 кв. м с кадастровым № 37:08:010920:697 путем продажи с публичных торгов.

В обоснование исковых требований указано, что 19.07.2019 между Управлением и Гугучия М.Б. был заключен договор аренды № 25-19 земельного участка с кадастровым № 37:08:010920:697, относящийся к категории «Земли населенных пунктов», площадью 6 кв.м., расположенный по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А для завершения строительства. Срок аренды земельного участка установлен на три года с 19.07.2019 по 18.07.2022.

На земельном участке возведен объект незавершенного строительства степени готовности 88 % с кадастровым № 37:08:010920:462, право собственности на который зарегистрировано за Гугучия М.Б.

Действие договора аренды прекращено с 18.07.2022 на основании распоряжения Управления от 18.05.2023 № 98 «О прекращении договора аренды земельного участка».

Управлением 04.10.2023 проведено обследование земельного участка, по результатам которого составлен акт обследования земельного участка, в котором зафиксировано, что на земельном участке расположен вышеуказанный объект незавершенного строительства.

Рыночная стоимость объекта незавершенного строительства составляет 483 600 рублей, что подтверждается отчетом об определении рыночной стоимости № 2583/01 от 16.11.2023.

Ссылаясь на положения гражданского законодательства, а также условия договора аренды истец просит изъять у ответчика объект незавершенного строительства - кадастровый № 37:08:010920:462, 1-этажный, площадь 161,3 кв.м., степенью готовности 88%, расположенный по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А находящийся на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А, относящемся к категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым № 37:08:010920:697, площадью 695 кв.м., с разрешенным использованием: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, путем продажи с публичных торгов, определив начальную цену объекта незавершенного строительства в размере рыночной стоимости - 483 600 рублей.

В судебном заседании представитель истца Управления по доверенности Матвейчева Ю.А. искивые требования поддержала в полном объеме, просила удовлетворить. Пояснила суду,

что срок действия договора аренды земельного участка истек, строительство объекта не завершено.

Ответчик Гугучия М.Б. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещалась судом надлежащим образом, представителя в суд не направила.

Заслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их взаимосвязи и совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно пункту 2 названной статьи принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1) (подпункт 3.1).

Положениями статьи 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.

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).

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).

В ходе рассмотрения дела установлено, что Управление является отраслевым органом Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области, обладающим правами юридического лица, и осуществляет полномочия по управлению и распоряжению имуществом, находящимся в собственности Комсомольского муниципального района, в том числе земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Между Управлением и Гугучия М.Б. 19.07.2019 был заключен договор № 25-19 аренды земельного участка с кадастровым № 37:08:010920:697, относящийся к категории «Земли

населенных пунктов», площадью 695 кв.м., расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А для завершения строительства. Срок аренды земельного участка установлен на три года с 19.07.2019 по 18.07.2022.

На земельном участке с кадастровым № 37:08:010920:697 площадью 695 кв. м по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А возведен объект, незавершенный строительством. Право собственности Гугучия М.Б. на данный объект с кадастровым № 37:08:010920:462 зарегистрировано в ЕГРН 09.12.2011, степень готовности - 88%.

По сведениям ЕГРН по состоянию на 13.12.2023 объект с кадастровым номером 37:08:010920:462 по прежнему имеет статус объекта незавершенного строительства, степень готовности 88%, площадь застройки 161,3 кв. м, собственником объекта является Гугучия М.Б.

В настоящее время срок действия договора аренды земельного участка с кадастровым номером 37:08:010920:697 по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А истек.

Из акта обследования земельного участка от 04.10.2023, составленного начальником отдела имущественных отношений Управления Бузулуцким П.Е., установлено, что на земельном участке находится объект незавершенного строительства кадастровым номером 37:08:010920:462. На момент осмотра строительство объекта не осуществлялось. К акту обследования приложен фотоснимок объекта исследования.

Поскольку в пределах срока действия договора аренды земельного участка строительство объекта недвижимости не было завершено арендатором, цель предоставления земельного участка не была достигнута.

Учитывая изложенное, принимая во внимание положения названных норм во взаимосвязи с установленными по делу обстоятельствами, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований, изъятии у Гугучия М.Б. объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 37:08:010920:462, расположенного по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А на земельном участке площадью 695 кв. м с кадастровым номером 37:08:010920:697 путем продажи с публичных торгов.

Согласно отчету № 2583/01 от 16.11.2023, рыночная стоимость вышеуказанного объекта незавершенного строительства составляет 483600 рублей 00 копеек.

Таким образом, суд полагает необходимым определить начальную продажную стоимость спорного объекта незавершенного строительства в размере 483600 рублей 00 копеек.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

По общему правилу, предусмотренному ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку исковые требования Управления удовлетворяются в полном объеме, с Гугучия М.Б. в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 300 рублей 00 копеек, от уплаты которой при подаче искового заявления был освобожден истец.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, 234-237 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области (ИНН 3704009492/ОГРН1163702084347) к Гугучия Мадонне Бочоевне удовлетворить.

Изъять у Гугучия Мадонны Бочоевны 05.06.1970 года рождения, уроженки с. Кахати Зугдидского района Республики Грузия, зарегистрированной по месту жительства: г. Ярославль, ул. Урицкого, д. 69, корп. 3, общ. (паспорт 7815 № 126100, выдан 10.07.2015 ОУФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе г. Ярославля) объект незавершенного строительства с кадастровым номером 37:08:010920:462, 1-этажный, площадью 161,3 кв.м., степенью готовности 88%, расположенный по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А, находящийся на земельном участке, расположенном по адресу: Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д. 129А, относящемся к категории «Земли населенных пунктов», с кадастровым 37:08:010920:697, площадью 695 кв.м., с разрешенным использованием: хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, путем продажи с публичных торгов, определив начальную цену объекта незавершенного строительства в размере рыночной стоимости - 483 600 рублей.

Взыскать с Гугучия Мадонны Бочоевны, 05.06.1970 года рождения, уроженки с. Кахати Зугдидского района Республики Грузия, зарегистрированной по месту жительства: г. Ярославль, ул. Урицкого, д. 69, корп. 3, общ. (паспорт 7815 № 126100, выдан 10.07.2015 ОУФМС России по Ярославской области в Дзержинском районе г. Ярославля) государственную пошлину в размере 6000 (шесть тысяч рублей) 00 копеек в доход бюджета Комсомольского муниципального района Ивановской области.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

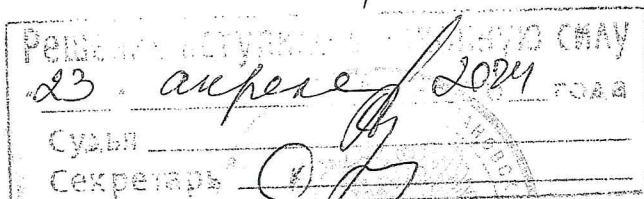
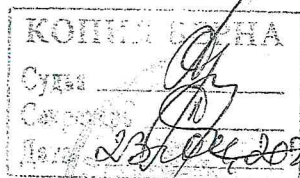
Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья

А.В. Хлупина

Мотивированное заочное решение составлено 16.02.2024.



Пронумеровано и скреплено
печатью 2 листов
подпись Синицына И.С.

Акт
обследования земельного участка

Акт составлен: дата 04.10.2023г. время 13:30

Место проведения обследования Ивановская область, Комсомольский район, д. Бутово, д.129А

Мною начальником отдела имущественных отношений Управления земельно-имущественных отношений Администрации Комсомольского муниципального района Ивановской области Бузулуцким Павлом Евгеньевичем

проведено обследование земельного участка с кадастровым номером 37:08:010920:697

В ходе проведения обследования установлено:

На земельном участке расположен объект незавершенного строительства с кадастровым номером 37:08:010920:462

К акту прилагается: фото объекта незавершенного строительства



Акт составил


(подпись)

П.Е. Бузулуцкий
(ФИО)

Акт утвердил


(подпись, МП)

Н.В. Кротова
(ФИО)

