



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Красная ул., д.8, г. Кемерово, 650000

Е-mail: [info@kemerovo.arbitr.ru](mailto:info@kemerovo.arbitr.ru),

[www.kemerovo.arbitr.ru](http://www.kemerovo.arbitr.ru)

тел. (384-2) 45-10-16

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Кемерово

Дело № А27-15381/2022

1 декабря 2022 года

Резолютивная часть решения оглашена 30 ноября 2022 года

Решение в полном объеме изготовлено 1 декабря 2022 года

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Дубешко Е.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Зарубиной А.О., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса, город Кемерово (ОГРН 1024200702569, ИНН 4200000478)

к обществу с ограниченной ответственностью «Техресурс», город Кемерово (ОГРН 1144205012093, ИНН 4205291848)

об изъятии объекта незавершенного строительства,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора: Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Кемеровской области-Кузбассу (ОГРН 1044205103832, ИНН 4205077474) в лице Межрайонного отдела судебных приставов по особо важным исполнительным производствам, город Кемерово; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу, город Кемерово (ОГРН 1044205100059, ИНН 4205077178),

при участии:

от сторон, третьих лиц – явка не обеспечена (извещены);

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса (Комитет) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью (ООО) "Техресурс" (Общество) об изъятии объекта незавершенного строительства – нежилое здание, с кадастровым номером 42:24:0401014:17172, площадью 653,7 кв.м., степень готовности 6%, расположенное по адресу: Кемеровская область, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, Рудничный район, 150 м восточнее б-ра Сосновый, 6, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

К участию в деле в качестве 3-их лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечены Главное управление Федеральной службы судебных приставов по Кемеровской области-Кузбассу в лице Межрайонного отдела судебных приставов по особо важным исполнительным производствам (МОСП по ОВИП) и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу (Управление Росреестра).

От Управления Росреестра 17.10.2022 поступил отзыв с приложением выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) и ходатайством о рассмотрении дела в его отсутствие.

От истца 08.11.2022 поступили дополнительные пояснения относительно отсутствия каких-либо установленных законом препятствий для удовлетворения иска.

От МОСП по ОВИП в материалы дела 29.11.2022 поступили письменные пояснения относительно запрещения регистрации в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 42:24:0401014:17172, принадлежащего на праве собственности ООО «Техресурс».

Согласно пункту 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 13 от 31.10.1996 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции», лица, участвующие в деле, считаются извещенными о времени и месте судебного слушания, если определение направлено по почтовому адресу, указанному в исковом заявлении в соответствии с местонахождением, предусмотренным в учредительных документах. В случае фактического нахождения по иному адресу, лицо, проявляя должную степень заботливости и осмотрительности, не лишено возможности заключить соответствующий договор с органами связи о перенаправлении поступающей в его адрес корреспонденции либо внести необходимые изменения в регистрационные данные.

В силу подпункта «в» пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» адрес постоянно действующего исполнительного органа юридического лица отражается в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) для целей осуществления связи с юридическим лицом.

Как указано в п. 63 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25"О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", с учетом положения пункта 2 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом. При этом необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в абзацах первом и втором настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий (пункт 1 статьи 20 ГК РФ). Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Копии определений о принятии искового заявления к производству, о назначении дела к судебному разбирательству направлялись ответчику судом по юридическому адресу, подтвержденному сведениями из ЕГРЮЛ, а также указанному истцом почтовому адресу. Корреспонденция адресату не вручена, возвращена в материалы дела отделением почтовой связи, в том числе с отметкой «по истечении срока хранения», что в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 123 АПК РФ считается надлежащим извещением.

Судом установлено, что согласно сведениям, содержащимся в ЕГРЮЛ, в отношении ООО «Техресурс» (ИНН 4205291848) регистрирующим органом принято решение о предстоящем исключении данного лица как недействующего (запись за ГРН 2214200269281 от 11.08.2021). Однако в связи с представлением заявления лицом, чьи права и законные интересы затрагиваются в связи с исключением юридического лица из

ЕГРЮЛ, в соответствии с пунктом 4 статьи 21.1 ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц» решение об исключении общества по данному основанию не принято.

Каких-либо ходатайств в ходе судебного разбирательства от ответчика не поступило. Отзыв с приложением документов в обоснование возражений на иск в нарушение статьи 131 АПК РФ ответчиком не представлен. В предварительное и судебное заседания ответчик не явился, доказательства уважительности причин неявки у суда отсутствуют.

В соответствии с положениями статьи 156 АПК РФ судебное заседание проведено, дело рассмотрено судом в отсутствие представителей сторон, 3-их лиц.

Согласно части 1 статьи 64, части 2 статьи 65, статьям 71, 168 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств в соответствии с подлежащими применению нормами материального права.

В ходе рассмотрения спора суд установил следующее.

Как следует из решения Арбитражного суда Кемеровской области от 19.05.2022 по делу №А27-25390/2021, Администрацией города Кемерово на основании заявления ООО «Техресурс» был подготовлен и утвержден Постановлением №1145 от 13.05.2015 градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: г.Кемерово, 150 м восточнее бульвара Сосновый,6.

Указанный земельный участок с кадастровым номером 42:24:0401014:14734, общей площадью 1 850 кв.м., по результатам проведения торгов, был предоставлен ООО «Техресурс» по договору аренды № 02-04-ТС/15 от 10.04.2015 для строительства магазина торговой площадью до 150 кв.м.

В соответствии с пунктом 1.4 договора данный земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Пунктами 2.1, 7.2 договора предусмотрено, что срок действия договора устанавливается с момента его заключения до 08.04.2018, в случае, если по окончании срока действия договора аренды арендатор продолжает использовать земельный участок при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Договор аренды на срок один год и более считается заключенным с момента его государственной регистрации (п.2.2.).

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 16.06.2015.

Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 10.04.2015.

ООО «Техресурс» получено разрешение на строительство № 42-305-301-2015 от 28.09.2015, сроком до 08.03.2016. В последующем срок указанного разрешения продлялся до 30.09.2016.

В соответствии со сведениями, содержащимися в ЕГРН, 29.03.2016 ООО «Техресурс» было зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства, площадью застройки 653,7 кв.м., степень готовности – 6%, кадастровый номер 42:24:0401014:17172, расположенный в границах земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401014:14734.

Комитетом в адрес ООО «Техресурс» 01.10.2018 направлено предупреждение об отказе арендодателя от договора аренды земельного участка. С учетом изложенного договор считается расторгнутым с 25.10.2018.

Однако после окончания срока действия договора земельный участок арендатором не возвращен и до настоящего времени продолжает использоваться. В связи с чем Комитет неоднократно обращался в Арбитражный суд Кемеровской области с исковыми заявлениями о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка (дела №А27-16947/2021, №А27-24587/2020, №А27 -9609/2020,

№А27-15883/2019, №А27-3812/2018).

На основании распоряжения Управления городского развития Администрации г.Кемерово №85 от 04.10.2021 в рамках порядка проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания, утвержденного Решением Кемеровского городского Совета народных депутатов от 23.12.2016 №32, был составлен акт осмотра здания, сооружения от 14.10.2021.

Из указанного акта следует, что объект осмотра (объект незавершенного строительства (кадастровый номер 42:24:0401014:17172), по адресу: г.Кемерово, 150 м восточнее бульвара Сосновый, 5) представляет собой незавершенное строительством сооружение, на котором выполнен нулевой цикл строительных работ, а именно: разработка котлована и устройство фундаментов из монолитного бетона без обратной засыпки грунтом.

Истечение срока действия договора аренды земельного участка, а также отсутствие построенного объекта, для строительства которого земельный участок предоставлялся Обществу, послужило основанием обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии с подпунктом 3.1 пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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).

Статья 239.1 ГК РФ устанавливает основания для отчуждения объекта незавершенного строительства, расположенного на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, в связи с прекращением действия договора аренды такого земельного участка, в частности: 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 (пункт 1).

Статья 239.1 ГК РФ введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В пункте 33 статьи 34 Федерального закона № 171-ФЗ указано, что положения статьи 239.1 ГК РФ (в редакции настоящего Федерального закона) не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно статье 35 Федерального закона № 171-ФЗ настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.03.2015, за исключением положений, для которых настоящей статьей установлен иной срок вступления их в силу.

Положения статьи 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до 01.03.2015.

В рассматриваемом случае арендные отношения с ответчиком возникли на основании договора, заключенного 16.06.2015 (дата государственной регистрации), следовательно, положения, предусмотренные в статье 239.1 ГК РФ, применяются к спорным отношениям сторон.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства после 01.03.2015 регулируется главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) и переходными

положениями, установленными Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Согласно пункту 1 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи. Случаи заключения нового договора аренды земельного участка без проведения торгов по истечении срока действия ранее заключенного договора урегулированы пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ. Таковыми являются ситуации, когда земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктом 13, 14 или 20 статьи 39.12 настоящего Кодекса); земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

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

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

Договор аренды земельного участка заключен для целей строительства магазина. Действие данного договора в настоящее время прекращено, право аренды данного земельного участка у ответчика отсутствует.

При указанных обстоятельствах требование Комитета об изъятии объекта незавершенного строительства, расположенного на данном земельном участке, путем продажи с публичных торгов предъявлено законно и обоснованно.

В силу пункта 3 статьи 239.1 ГК РФ требование о продаже объекта незавершенного строительства не подлежит удовлетворению в единственном случае - если собственник этого объекта докажет, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

Таким образом, исходя из указанной нормы, следует, что ответчик должен доказать, что нарушение срока строительства связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен объект.

В нарушение статьи 65 АПК РФ ответчик не представил доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) объект.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 239.1 ГК РФ порядок проведения публичных торгов по продаже незавершенного строительства устанавливается Правительством Российской Федерации. Согласно пункту 4 статьи 239.1 ГК РФ начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости.

Правила проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1299 "Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства" (далее – Правила №1299).

Согласно пунктам 2, 3, 7 Правил №1299 начальная продажная цена может быть определена истцом либо специализированной организацией, привлеченной в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании договора с органом местного самоуправления на основании оценки его рыночной стоимости. В случае несогласия с таковой ее результаты могут быть оспорены в установленном законом порядке.

С учетом вышеизложенного иск подлежит удовлетворению.

Ввиду освобождения Комитета при обращении с иском от уплаты государственной пошлины последняя подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета (ч.1 ст.110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Иск удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью "Техресурс" (ОГРН 1144205012093, ИНН 4205291848) объект незавершенного строительства - нежилое здание, с кадастровым номером 42:24:0401014:17172, площадью 653,7 кв.м., степень готовности 6%, расположенное по адресу: Кемеровская область, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, Рудничный район, 150 м восточнее б-ра Сосновый, 6, путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 №1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Техресурс" (ОГРН 1144205012093, ИНН 4205291848) в доход федерального бюджета 6000 рублей государственной пошлины за рассмотрение иска.

Решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия посредством подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Кемеровской области.

Судья

Е.В. Дубешко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 23.12.2021 3:25:04  
Кому выдана Дубешко Елена Вячеславовна