



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело №А27-2435/2025

Р Е Ш Е Н И Е именем Российской Федерации

21 июля 2025 г.

г. Кемерово

Резолютивная часть решения объявлена 7 июля 2025 г.

Решение в полном объеме изготовлено 21 июля 2025 г.

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Останиной В.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Чиликиной Е.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании при участии:

представителя истца Лямзиной К.С., доверенность №7-10/462 от 07.10.24, паспорт, диплом,

дело по иску Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса, г.Кемерово (ОГРН 1024200702569, ИНН 4200000478)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Октан», г.Кемерово (ОГРН 1154205002214, ИНН 4205303109)

об изъятии объекта незавершенного строительства, путем продажи с публичных торгов, третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области-Кузбассу, г. Кемерово (ОГРН 1044205100059, ИНН 4205077178), Администрация города Кемерово, г. Кемерово (ОГРН 1034205011610, ИНН 4207023869), Мускин Андрей Николаевич, г.Кемерово, Данильченко Денис Анатольевич, г.Кемерово,

у с т а н о в и л:

Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Октан» об изъятии объекта незавершенного строительства с к.н. 42:24:0201009:1873, площадь 1 091,7 кв.м., расположенного по адресу: Кемеровская область, г.Кемерово, Ленинский район, 40 м южнее строения №68 по ул.Терешковой, 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».

Исковые требования мотивированы тем, что за Обществом зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке 42:24:0201009:1585, срок договора аренды земельного участка истек 31.05.2018. Ссылаясь на положения, предусмотренные статьей 239.1 ГК РФ, истец предъявил настоящий иск.

Определением от 11.03.2025 исковое заявление принято к производству, предварительное судебное заседание назначено на 21.04.2025. Проведение судебного разбирательства по делу назначено на 26.05.2025. К участию в деле привлечены третьи лица.

Судом в процессе рассмотрения дела получена информация Управления по вопросам миграции ГУ МВД России по Кемеровской области от 30.04.2025 о том, что привлеченный к участию в деле в качестве третьего лица - Мускин Андрей Николаевич умер в 2021 году, вынесен на обсуждение вопрос о необходимости направления запроса в нотариальную палату о предоставлении сведений о наследниках Мускина А.Н., а также запроса в ИФНС в связи с тем, что Мускин А.Н. значится в качестве ликвидатора ООО «Октан» (ИНН 4205303109).

В соответствии со статьей 66 АПК РФ от нотариальной палаты и от ИФНС получена информация (об отсутствии наследников у третьего лица, о том, что в ЕГРЮЛ

внесена запись о недостоверности «сведений о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица».

В соответствии с частями 3, 5 статьи 156 АПК РФ судебное заседание 24.06.2025-07.07.2025 (с учетом объявленного в соответствии со статьей 163 АПК РФ по ходатайству истца перерыва) проведено в отсутствие ответчика, третьих лиц.

Представитель истца настаивала на заявленном требовании, ссылаясь на имеющиеся в деле доказательства, считает, что не имеется препятствий для рассмотрения дела по существу.

Выслушав в процессе рассмотрения дела представителя истца, оценив представленные в дело доказательства в их совокупности и во взаимосвязи, суд установил следующее.

04.06.2013 между КУГИ (Арендодатель) и Мускиным Андреем Николаевичем (Арендатор) заключен договор №01-06-ТС/13 аренды земельного участка площадью 1 809 кв.м. из земель поселений, находящихся по адресу: г. Кемерово, Ленинский р-он, 40 м южнее строения №68 по ул. Терешковой, с кадастровым номером 42:24:0201009:1585.

Земельный участок предоставлен для строительства СТО до 5 постов (без малярно-жестяжных работ).

Срок действия договора аренды – по 31.05.2018 (пункт 2.1. договора).

В соответствии с соглашением от 08.05.2015 о переходе прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 04.06.2012 №01-06-ТС/13, с 03.04.2015 к Новому правообладателю - О-О "Октан" переходят права и обязанности по договору аренды от 04.06.2013 №01-06-ТС/13 земельного участка с кадастровым номером 42:24:0201009:1585 площадью 1809 кв.м., расположенного по адресу: г. Кемерово, Ленинский район, 40м южнее строения №68 по ул. Терешковой.

04.04.2014 было зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства за Маскиным А.Н. (кадастровый номер 42:24:0201009:1873), 15.08.2014 прав собственности перешло к Данильченко Д.А., а затем 03.04.2015 – ООО «Октан», что подтверждено выпиской из ЕГРН.

Как указывает истец, в связи с окончанием срока действия договора аренды земельного участка 28.04.2018 в адрес ООО «Октан» направлено уведомление (исх. №9-6-04/2004) о возврате земельного участка.

Доказательства ответа на уведомление в деле отсутствуют, как и доказательства исполнения названного уведомления.

Поскольку, как указывает истец, действие договора аренды земельного участка прекращено, а на участке располагается объект незавершенного строительства, данный объект подлежит изъятию для дальнейшей продажи с публичных торгов.

В силу части 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.

Пунктом 3.1 части 2 указанной статьи предусмотрено основание для принудительного изъятия у собственника имущества в случае отчуждения объекта незавершенного строительства в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (статья 239.1).

Частями 1, 6 статьи 239.1 ГК РФ установлено, что 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.

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, а общие условия реализации права на заключение нового договора аренды без проведения торгов - пунктом 4 данной статьи.

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.

Пунктом 3 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов, в числе прочего, в случае, если земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пунктами 13, 14 или 20 статьи 39.12 данного Кодекса).

В силу пункта 4 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что реализация права на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов обусловлена наличием совокупности следующих условий: 1) заявление о заключении нового договора аренды подано арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды; 2) исключительным правом на приобретение такого участка в случаях, предусмотренных данным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо; 3) ранее заключенный договор аренды не был расторгнут по основаниям, предусмотренным пунктами 1 и 2 статьи 46 названного Кодекса; 4) на момент заключения нового договора аренды имеются предусмотренные подпунктами 1 - 30 пункта 2 данной статьи основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов. В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка публичной собственности без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершенного строительства. При этом в отличие от большинства других оснований заключения договора аренды без проведения торгов, в приведенном случае участок может быть предоставлен только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства, и только собственникам указанных объектов, перечисленным в пункте 5 данной статьи (подпункт 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2017 №305-ЭС17-2608, только в случае, если на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставленном в аренду для строительства, расположен объект незавершенного строительства, который арендатор правомерно возвел в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов, земельным законодательством предусмотрено право такого лица получить участок в аренду однократно для завершения строительства этого объекта.

В Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации №4 (2021) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2022) содержится позиция о том, что согласно п. 21 ст. 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в случае если объект

незавершенного строительства расположен на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и право собственности на указанный объект зарегистрировано до 1 марта 2015 г. или такой земельный участок предоставлен до 1 марта 2015 г. в аренду, собственник указанного объекта имеет право приобрести такой земельный участок в аренду сроком на три года однократно для завершения его строительства без проведения торгов в порядке, установленном ст. 39.14 - 39.17 ЗК РФ. Положения этого пункта применяются в случае, если ранее такой земельный участок не предоставлялся любому из предыдущих собственников указанного объекта незавершенного строительства в соответствии с данным пунктом.

Законом №171-ФЗ в целях определения правовой судьбы объекта незавершенного строительства после истечения срока договора аренды земельного участка, предоставленного из публичной собственности для строительства, внесены изменения в ГК РФ, который дополнен ст. 239.1, предусматривающей продажу такого объекта с публичных торгов в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 33 ст. 34 Закона №171-ФЗ установлено, что положения ст. 239.1 ГК РФ не распространяются на случаи, если договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключен до дня вступления в силу названного закона (1 марта 2015 г.).

При этом исходя из положений п. 6 ст. 239.1 ГК РФ применение положений названной статьи возможно в случае, если собственником объекта незавершенного строительства для его завершения реализовано право на однократное его предоставление для целей завершения строительства путем заключения без торгов договора аренды после 1 марта 2015 г. на основании п. 21 ст. 3 Закона №137-ФЗ.

Таким образом, совокупное толкование приведенных норм права позволяет сделать вывод о том, что действующим земельным законодательством предусмотрено право собственника объекта незавершенного строительства, правомерно возведенного в период действия договора аренды и на основании надлежащих разрешительных документов на земельном участке, предоставленном для его строительства, на заключение (продлонгацию) после 1 марта 2015 г. однократно договора аренды для завершения строительства без торгов на три года при условии, что такой земельный участок после указанной даты не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

В случае если объект так и не был введен в эксплуатацию по истечении срока такого договора, уполномоченный орган вправе обратиться в суд в порядке ст. 239.1 ГК РФ с заявлением о продаже объекта незавершенного строительства с публичных торгов.

В данном случае договор аренды земельного участка заключен до 01.03.2015.

При этом информация и доказательства того, что ООО «Октан» заявляло о продлонгации договора аренды для завершения строительства и (или) доказательства о обоснование того, что ООО «Октан» намерено завершить строительство спорного объекта в настоящее время, а также то обстоятельство, что завершению строительства препятствовали какие-либо обстоятельства, в деле отсутствуют.

Суд учитывает, что с момента перехода права собственности на незавершенный строительством объект к ООО «Октан» прошло к моменту рассмотрения дела более 10 лет, с момента окончания срока действия договора – более 7 лет.

С 2015 года до дня рассмотрения дела у ООО «Октан» как у добросовестного субъекта гражданских правоотношений, по убеждению суда, было достаточно времени для принятия мер, направленных на завершение строительства спорного объекта.

Как следует из имеющихся материалов дела, 12.02.2019 в ЕГРЮЛ внесена запись о принятии Обществом решения о его ликвидации, то есть, не позднее февраля 2019 года Общество выразило волеизъявление на прекращение своей деятельности, что, по мнению

суда, свидетельствует об отсутствии у Общества намерения завершить строительство спорного объекта, доказательства иного в деле отсутствуют.

С учетом изложенных обстоятельств суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, так как бездействие ответчика, который не выразил свою волю на пролонгацию договора аренды земельного участка, на завершение строительства не может приводить к невозможности распоряжения субъектом Российской Федерации своим земельным участком.

Обстоятельства невозможности завершения строительства объекта (пункт 3 статьи 239.1 ГК РФ) судом не установлены.

Информация, содержащаяся в ЕГРЮЛ в отношении Общества, в том числе о недостоверности сведений, не является препятствием для удовлетворения заявленных истцом требований.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 50 000 руб. суд относит на ответчика, государственная пошлина взыскивается в доход бюджета, так как истец освобожден от ее уплаты.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, частью 2 статьи 176, статьями 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить.

Изъять у Общества с ограниченной ответственностью «Октан», г. Кемерово (ОГРН 1154205002214, ИНН 4205303109) объект незавершенного строительства (кадастровый номер 42:24:0201009:1873, площадь 1091,7 кв.м., расположенный по адресу: Кемеровская область, г. Кемерово, Ленинский район, 40 м южнее строения №68 по ул. Терешковой) путем продажи с публичных торгов в соответствии с Правилами проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 №1299.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Октан», г. Кемерово (ОГРН 1154205002214, ИНН 4205303109) в доход федерального бюджета 50 000 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение 1 месяца путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Кемеровской области.

Судья

В.В. Останина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 03.06.2025 3:10:42

Кому выдана Останина Вера Викторовна