



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры

ул. Мира 27, г. Ханты-Мансийск, 628012, тел. (3467) 95-88-71, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск
14 декабря 2025 г.

Дело № А75-9915/2025

Резолютивная часть решения вынесена 11 декабря 2025 г.
В полном объеме решение изготовлено 14 декабря 2025 г.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Рожковой Г.Р., при ведении протокола судебного заседания секретарем Петуховой Ю.А., рассмотрев исковое заявление администрации города Сургута (ОГРН: 1028600603525; ИНН: 8602020249; адрес: 628412, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. Энгельса, зд. 8) к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «НТВ» (ОГРН: 1028600618936; ИНН: 8602229949; адрес: 628303, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр. 9А, д. 32) об изъятии объекта незавершенного строительства и продажи с публичных торгов,

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре,

без участия представителей сторон (не обеспечили подключение к онлайн-заседанию),

у с т а н о в и л :

администрация города Сургута (далее - истец) обратилась в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «НТВ» о принятии решения об изъятии у общества с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» объекта незавершенного строительства с кадастровым номером: 86:10:0000000:3469, расположенного по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, путём продажи с публичных торгов в порядке, установленном Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1299 «Об утверждении Правил проведения публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства».

Определением суда от 22.05.2025 исковое заявление принято к производству.

Определением суда от 23.05.2025 судом приняты обеспечительные меры в виде наложения запрета обществу с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» отчуждать

объект незавершённого строительства с кадастровым номером 86:10:0000000:3469, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы, также в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре производить любые регистрационные действия в отношении объекта незавершённого строительства с кадастровым номером 86:10:0000000:3469, по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Сургут, ул. 30 лет Победы.

От ответчика мотивированные возражения не поступили.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте заседания суда в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), в том числе публично путем опубликования определения арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Неявка или уклонение лиц, участвующих в деле, от участия при рассмотрении дела не свидетельствует о нарушении предоставленных им Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации гарантий защиты и не может служить препятствием для рассмотрения дела по существу.

На основании статей 122, 123, 156 АПК РФ дело рассматривается в отсутствие третьего лица, надлежащим образом извещенного о времени и месте судебного заседания.

В силу статей 71, 67, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению и с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности.

Оценка требований и возражений сторон осуществляется судом с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о бремени доказывания исходя из принципа состязательности, согласно которому риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд, исследовав с учетом требований статей 65, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации материалы дела, приходит к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что Обществу с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» (далее – ответчик) на праве собственности принадлежит незавершенный строительством объект с кадастровым номером 86:10:0000000:3469, степень готовности 40 %, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы. Право собственности 04.12.2012 № 86-86-03-072/2012-471..

На основании подпункта 10 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации Администрацией города Сургута обществу с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» (далее - Общество, Ответчик) предоставлен в аренду сроком на три года (с 01.03.2022 по 28.02.2025) земельный участок с кадастровым номером 86:10:0101061:48

площадью 19 449 кв.м, расположенный в территориальной зоне ОД.1 по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ- Югра, ул. 30 лет Победы.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 12.05.2022. Разрешение на строительство объекта: «Торговое здание»» выдано Ответчику 1203.2014 № 86-ru86310000-32 со сроком действия до 11.08.2024.

Согласно указанному разрешению на строительство Общество должно построить: 4-х этажное здание, V строения - 87580,0 м³, S - 14 930,0 м²; модульную котельную (комплектная поставка) мощностью 2 МВт; трансформаторную подстанцию 2БКТП (комплектная поставка) мощностью 1600 кВА; дизельную электростанцию (ДЭС, комплектная поставка) мощностью 150 кВА.

Согласно акту осмотра № 02-К/2025 от 07.04.2025 специалистами департамента архитектуры и градостроительства был проведён осмотр земельного участка с кадастровым номером № 86:10:0101061:48. В ходе визуального осмотра выявлено, что объект незавершённого строительства выполнен из каркасно-монолитных колон и перекрытия, в капитальном исполнении, ориентировочными размерами в плане (площадь) 6 000 кв.м, этажность - 1. Ориентировочная степень готовности объекта незавершённого строительства составляет 40%. Территории земельного участка огорожена, на территории расположены вагончики. На момент осмотра строительные работы не велись, строительные материалы отсутствуют.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с частью 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В силу пункт 1 статьи 39.6 ЗК РФ по общему правилу договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона. 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 установленных случаях (пункт 3 статьи 39.6 ЗК РФ). В закрытом перечне оснований заключения договора аренды земельного участка без проведения торгов, установленном пунктом 2 статьи 39.6 ЗК РФ, предусмотрено такое основание, как нахождение на земельном участке объектов незавершённого строительства.

Так, согласно подпункту 10 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены объекты незавершённого строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершённого строительства в случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи. Пунктом 5 статьи 39.6 ЗК РФ предусмотрено, что предоставление в аренду без

проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

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

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

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

Таким образом, из указанных положений ЗК РФ следует, что земельный участок без проведения торгов может быть предоставлен в аренду только однократно, только в целях завершения строительства объектов незавершенного строительства и только собственникам указанных объектов, перечисленным в пункте 5 данной статьи.

Согласно пункту 1 статьи 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.

Пунктом 6 статьи 239.1 ГК РФ предусмотрено, что 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.

На момент окончания срока действия договора аренды (28.02.2025) строительство объекта не завершено.

Учитывая применяемые нормы права, что срок действия договора аренды для завершения строительства от 01.03.2022 истек, на момент окончания срока договора аренды (28.02.2025) строительство объекта не завершено, исковые требования подлежат удовлетворению.

Статьей 112 АПК РФ установлено, что вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

В связи с удовлетворением исковых требований, на основании статей 101, 110, 112 АПК РФ судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

В соответствии с частью 5 статьи 15 АПК РФ настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа в сроки, предусмотренные частью 2 статьи 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции 25.12.2023 с учетом положений статьи 113 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

р е ш и л :

исковые требования удовлетворить.

Изъять у общества с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» объект незавершенного строительства с кадастровым номером: 86:10:0000000:3469, расположенный по адресу: г. Сургут, ул. 30 лет Победы, путём продажи с публичных торгов.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Фирма НТВ» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 50 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца после его принятия путем подачи апелляционной жалобы. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в суд кассационной инстанции при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Г.Р. Рожкова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 16.12.2024 10:59:07
Кому выдана Рожкова Галина Романовна