

Дело №2-555/2025
УИД №42RS0008-01-2024-004579-51

КОПИЯ

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Кемерово 03 апреля 2025 года
Рудничный районный суд города Кемерово Кемеровской области
в составе председательствующего судьи Магденко И.В.,
при секретаре Ривной Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса к Васильченко Татьяне
Викторовне, Васильченко Антону Александровичу об изъятии объекта незавершенного
строительства,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее-КУГИ Кузбасса) обратился в суд с иском к Васильченко Т.В., Васильченко А.А. об изъятии объекта незавершенного строительства.

В обоснование иска указывают, что между КУГИ Кемеровской области и Васильченко Александром Степановичем, был заключен договор аренды земельного участка от 04.05.2017 №10-05-НЭ/17 с кадастровым номером 42:24:0601006:1178, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - занятый объектом незавершенным строительством (индивидуальный жилой дом с ограниченным личным подсобным хозяйством), площадью 1447 кв.м., расположенного по адресу: г.Кемерово, ж.р.Кедровка, ул.Ромашковская, д.34. Указанный участок был предоставлен для завершения строительства объекта незавершенного строительства - жилого дома с кадастровым номером 42:24:0601006:650, принадлежавшего Васильченко А.С. на праве собственности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 24.09.2024 №КУВИ-001/2024-237446978, правообладатель данного земельного участка не указан, следовательно, земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена, что также указано в договоре.

Согласно п.2.1 договора, срок действия договора устанавливался с момента его заключения по 30.04.2020. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации (п.2.2 договора). Государственная регистрация договора была произведена 30.05.2017. По окончании срока действия договора, он считается расторгнутым (п.7.2 договора). Земельный участок, указанный в договоре, был передан Васильченко А.С. по акту приема-передачи земельного участка от 04.05.2017. 20.06.2022 Васильченко А.С. умер.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 02.12.2024, объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:24:0601006:650, расположенный на указанном земельном участке, находится в собственности ответчиков Васильченко Т.В. и Васильченко А.А. в равных долях по 1/2 доли. Площадь данного объекта 93,2 кв.м., степень готовности - 18 %, дата присвоения кадастрового номера — 27.11.2008.

Право собственности Васильченко Т.В. на указанный объект было зарегистрировано 15.06.2023, право собственности Васильченко А.А. зарегистрировано 26.07.2023. Поскольку действие договора в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:24:0601006:1178 прекращено с 01.05.2020, на участке располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:24:0601006:650, принадлежащий ответчикам на праве собственности, полагают, что в силу ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект подлежит изъятию для дальнейшей продажи с публичных торгов в соответствии с правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 №1299.

Просили изъять у Васильченко Татьяны Викторовны и Васильченко Антона Александровича объект незавершенного строительства с кадастровым номером

42:24:0601006:650, площадью 93,2 кв.м., со степенью готовности 18 %, расположенный по адресу: Кемеровская область, г.Кемерово, ул.Ромашковая, д.34, в пределах земельного участка с кадастровым номером 42:24:0601006:1178, 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».

В судебном заседании представитель истца КУГИ Кузбасса Харьков А.Б., действующий на основании доверенности от 10.04.2024 просил иски требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчики Васильченко Т.В., Васильченко А.А. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежаще и своевременно.

В судебное заседание представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежаще и своевременно, представили заявление о рассмотрении дела в их отсутствие (л.д.57).

С учетом положений ч.1 ст.113, ч.ч. 4, 5 ст.167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Протокольным определением суда от 03.04.2025 настоящее гражданское дело определено рассмотреть в порядке заочного производства.

Суд, заслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с Законом Кемеровской области от 22.12.2014 №128-03 «Об отнесении полномочия по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе - городе Кемерово к полномочиям исполнительного органа государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции в сфере земельных отношений» и распоряжением Коллегии Администрации Кемеровской области от 07.10.2015 № 549-р, «Об исполнительном органе государственной власти Кемеровской области отраслевой компетенции, осуществляющем отдельные полномочия в сфере земельных отношений» Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса является исполнительным органом государственной власти Кемеровской области - Кузбасса отраслевой компетенции, осуществляющим отдельные полномочия в сфере земельных отношений.

В силу п.1 ст.235 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 подп.3.1 п.2 вышеуказанной статьи 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 (ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п.1 ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, введенной в действие с 01.03.2015 в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ), 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 изъятые 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 (п.6 ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Основания и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду, в том числе для строительства, с 01.03.2015 регулируются главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

На основании ч.1 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Согласно ч.3 ст.3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В соответствии с п.3 ч. 1 ст.39.1 Земельного кодекса Российской Федерации одним из оснований возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является договор аренды в случае предоставления земельного участка в аренду.

Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности (ч.2 ст.11 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно ст.606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ч.1 ст. 609 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По общему правилу, закрепленному в ч.1 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Случаи предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов определены положениями ч.2 ст.39.6 Земельного кодекса Российской Федерации.

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 (п.2 ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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 (п.3 ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу п.п. 1, 6 статьи 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, 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 01 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, но в случае если после реализации права на однократное заключение договора аренды земельного участка для завершения строительства, строительство объекта недвижимости не закончено, а договор аренды земельного участка прекращен, в связи с истечением срока, объект незавершенного строительства, расположенный на земельном участке, подлежит изъятию путем продажи с публичных торгов в рамках рассмотрения требований публичного собственника участка, заявленных в порядке ст. 239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом основанием для отказа в удовлетворении требования о принудительном изъятии объекта незавершенного строительства является нарушение срока строительства объекта, обусловленное действиями уполномоченных органов либо лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей.

Как установлено судом и следует из материалов дела, по результатам рассмотрения заявления о предоставлении земельного участка без проведения торгов от 21.04.2017 (л.д.9) между КУГИ Кемеровской области (арендодатель) и Васильченко А.С. (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка №10-05-НЭ/17 от 04.05.2017 (л.д.10-11).

Согласно п.1.1 указанного договора арендодатель обязуется предоставить, а арендатор обязуется принять во временное возмездное владение и пользование земельный участок, в границах, указанных в выписке из ЕГРН на объект недвижимости (земельный участок), прилагаемой к договору, и являющейся его неотъемлемой частью.

Характеристики земельного участка указаны в п.1.2 договор аренды земельного участка: категория земель - земли населенных пунктов; кадастровый номер 42:24:0601006:1178; адрес: г.Кемерово, ж.р.Кедровка, ул.Ромашковая, д.34; площадь 1447 кв.м.; разрешенное использование - занятого объектом незавершенным строительством (индивидуальный жилой с ограниченным личным подсобным хозяйством).

Спорный земельный участок был предоставлен для завершения строительства объекта незавершенного строительства - жилого дома кадастровым номером 42:24:0601006:650, принадлежащего Васильченко А.С. на праве собственности (п.1.3 договора).

В соответствии п.2.1 договора, срок действия договора устанавливается с момента его заключения по 30.04.2020.

Судом установлено, что государственная регистрация указанного договора аренды земельного участка №10-05-НЭ/17 от 04.05.2017 произведена 30.05.2017 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, в соответствии с п.2.2 договора.

Из акта приема-передачи земельного участка по договору аренды №10-05-НЭ/17 от 04.05.2017 усматривается, что земельный участок, указанный в договоре аренды, был передан Васильченко А.С., который осуществлял фактическое использование земельного участка с 01.01.2014 (л.д.14).

Согласно выписке из ЕГРН от 24.09.2024, правообладатель спорного земельного участка не указан, следовательно, земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена (л.д.16-24).

На земельном участке, расположенном по адресу: г.Кемерово, ж.р.Кедровка, ул.Ромашковая, д.34, числится объект незавершенного строительства.

20.06.2022 умер Васильченко А.С., что подтверждается свидетельством о смерти от 21.06.2022 (л.д.31).

После смерти Васильченко А.С. нотариусом Кемеровского нотариального округа Кемеровской области было открыто наследственное дело №33596436-463/2022 к наследственному имуществу наследодателя (л.д.53).

С заявлением о принятии наследства по закону обратился сын наследодателя - ответчик Васильченко А.А. (л.д.53 оборот-54)

08.06.2023 Васильченко А.А. выдано свидетельство о праве на наследство по закону на

½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Кемеровская область – Кузбасс, г.Кемерово, ул.Ромашковая, д.34 (л.д.56).

Таким образом, в силу п.1 ст.1110 Гражданского кодекса Российской Федерации, к ответчику Васильченко А.А. в порядке универсального правопреемства перешло право собственности на наследственное имущество - ½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный по адресу: Кемеровская область – Кузбасс, г.Кемерово, ул.Ромашковая, д.34, которое зарегистрировано 26.07.2023, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 02.12.2024 (л.д.25-28).

Также из указанной выписки из ЕГРН от 02.12.2024 следует, что с 15.06.2023 ½ доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, расположенный на вышеуказанном земельном участке, зарегистрировано за ответчиком Васильченко Т.В., указанный объект недвижимости имеет кадастровый номер 42:24:0601006:650, площадь данного объекта 93,2 кв.м., степень готовности - 18 %, дата присвоения кадастрового номера – 27.11.2008.

Разрешая спор по существу, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам ст.67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, принимая во внимание, что действие договора в отношении земельного участка с кадастровым номером 42:24:0601006:1178 прекращено с 01.05.2020, на участке располагается объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:24:0601006:650, принадлежащий ответчикам на праве долевой собственности со степенью готовности 18%, то в силу положений ст.239.1 Гражданского кодекса Российской Федерации данный объект подлежит изъятию для дальнейшей продажи с публичных торгов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199, 234-237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса к Васильченко Татьяне Викторовне, Васильченко Антону Александровичу об изъятии объекта незавершенного строительства удовлетворить.

Изъять у Васильченко Татьяны Викторовны, родившейся 02.04.1973 в г.Прокопьевск Кемеровской области (паспорт гражданина РФ серии 3217 №903828), Васильченко Антона Александровича, родившегося 13.01.2001 в г.Кемерово (паспорт гражданина РФ серии 3221 №360372), путем продажи с публичных торгов объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:24:0601006:650, площадью 93,2 кв.м., расположенный по адресу: Кемеровская область-Кузбасс, г.Кемерово, ул.Ромашковая, д.34.

Копию заочного решения суда выслать ответчику с уведомлением о вручении не позднее чем в течение трех дней со дня его принятия в окончательное форме – 04 апреля 2025 года.

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.

Председательствующий: (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА	Решение (определение) постановлено в заочном суде	Подлинный документ подписан
Подпись судьи Игнатьева В.В.	09.04.2025	Дело № 2-533/25
« 19 » 06 2025 г.	Судья Секретарь	Рудничного районного суда г. Кемерово