



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Красная, д.8, г. Кемерово, 650000,  
тел. (3842) 58-43-26, факс. (3842) 58-37-05

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Р Е Ш Е Н И Е

город Кемерово

Дело №А27-498/2014

06 марта 2014 года

Резолютивная часть решения оглашена 06 марта 2014 года.

Полный текст решения изготовлен 06 марта 2014 года.

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Аникиной Н.А.

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Федосовой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» (ОГРН 1024201257992, ИНН 5401141745), г. Новосибирск, Кемеровская область

к Комитету по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (ОГРН 1024201261028, ИНН 42110037760), г. Киселевск, Кемеровская область

о понуждении к заключению договора

при участии:

от общества: Данилов И.М. – представитель (доверенность от 03.12.2012, паспорт)

от Комитета: Павлов В.Ф. – главный специалист правового направления (доверенность от 03.02.2014 №12, паспорт)

#### у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к Комитету по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (далее – Комитет) о обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка общей площадью 15 878 кв.м. с кадастровым номером 42:245:0110006:237, расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Союзная 1Б от 20.12.2012 путем подписания уполномоченным лицом и скрепления печатью.

Определением суда от 27.01.2014 заявление принято к производству, предварительное заседание назначено на 12.02.2014. Судебное разбирательство назначено на 04.03.2014, в котором объявлялся перерыв до 06.03.2014.

Представитель ООО «Киселевскжилпром» в судебном заседании заявил ходатайство в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об уточнении предмета исковых требований, просил обязать Комитет заключить с обществом договор купли-продажи земельного участка общей площадью 15 878 кв.м. с кадастровым номером 42:25:0110006:237, расположенный по адресу: г. Киселевск, ул. Союзная 1б от 20 декабря 2012 года путем подписания уполномоченным лицом и скрепления печатью за указанную в договоре сумму 761 696 руб. в редакции предоставленного ответчиком проекта договора купли-продажи. Устно пояснил, что условия, на которых просит понудить ответчика заключить договор, отражены в проекте договора купли-продажи земельного участка от 20.12.2012.

Суд, установив отсутствие нарушения прав и законных интересов других лиц, противоречий закону, принял уточнения.

Представитель общества в судебном заседании поддержал заявленные требования, указав на то, что земельный участок с кадастровым номером 42:25:0110006:237 предоставлен в собственность истца распоряжением администрации Киселевского городского округа от 13.07.2012. Комитет направил в адрес общества проект договора купли-продажи, к которому приложен расчет выкупной стоимости земельного участка в размере 761 696 руб. Данная сумма оплачена обществом. Подписанный истцом проект договора купли-продажи направлен в адрес Комитета, который до настоящего момента уклоняется от подписания.

Представитель Комитета возражал против требований по основаниям, изложенным в отзыве. Утверждал, что проекта договора купли-продажи не направлялся истцу, предложенная обществом редакция условия договора о цене не соответствует нормам действующего на момент заключения договора законодательства. Пунктом 1 Закона №10-ОЗ «О порядке определения цены и оплаты земельных участков» установлена выкупная цена земельного участка в размере 100% кадастровой стоимости. Кроме того в преамбуле проекта договора купли-продажи указано неуполномоченное лицо, поскольку на момент рассмотрения настоящего спора председателем Комитета назначена Калличкина О.И.

Суд, заслушав пояснения представителей общества, Комитета, исследовав материалы дела, изучив обстоятельства дела, доводы заявления, отзыва оценив представленные доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации, считает заявленные требования подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

Как следует из материалов дела, ООО «Киселевскжилпром» обратилось в администрацию города Киселевска с заявлением о предоставлении в собственность земельного участка 29.06.2012.

Распоряжением администрации Киселевского городского округа от 13.07.2012 №896-р «О предоставлении в собственность земельного участка» обществу предоставлен в собственность земельный участок из земель населенных пунктов, расположенный по адресу: ул. Союзная, 1б, площадью 15878 кв.м., с кадастровым номером 42:25:0110006:237 под административное здание, моторосборочный цех, котельную, механический цех, гараж, часть здания сварочного цеха, здание легких металлических конструкций, принадлежащих на праве собственности в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, прилагаемом к распоряжению. Комитету поручено заключить договор купли-продажи земельного участка.

Согласно сопроводительному письму от 27.11.2012 б/н Комитетом направлены в адрес общества договор купли-продажи земельного участка в трех экземплярах, распоряжение от 13.07.20-12 №896-р «О предоставлении в собственность земельного участка».

Подписанный обществом проект договора купли-продажи от 20.12.2012 направлен Комитету 24.09.2013, произведена оплата за земельный участок в размере 761 696 руб. платежным поручением от 06.08.2013 №002.

В адрес Комитета обществом направлено письмо от 31.10.2013 №107, в котором покупатель уведомляет о неполучении подписанного со стороны продавца договора купли-продажи, предлагает подписать договор в десятидневный срок с момента получения письма и направить в адрес общества.

В связи с уклонением Комитета от подписания проекта договора, общество обратилось в арбитражный суд с требованием о понуждении к заключению договора купли-продажи земельного участка.

Пунктом 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" предусмотрено, что при рассмотрении споров, связанных с понуждением к заключению договора купли-продажи земельного участка, следует учитывать, что такой договор заключается в порядке, предусмотренном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты. Сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение о ее акцепте на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта.

В случаях, когда в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Если сторона, для которой в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Доводы Комитета о том, что в адрес общества продавцом не направлялся проект договора купли-продажи земельного участка, опровергается материалами дела.

В соответствии с письмом Комитета от 27.11.2012 б/н направлено обществу три экземпляра договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Киселевск. ул. Союзная, 1б для согласования. В указанном письме Комитет просит подписать, скрепить печатью и оплатить выкупную цену земельного участка и обратиться в дальнейшем для государственной регистрации договора. В качестве приложений к письму от 27.11.2012 б/н указаны договор купли-продажи земельного участка в

трех экземплярах, распоряжение от 13.07.2012 №896-р «О предоставлении в собственность земельного участка».

В соответствии с письмом Комитета от 19.09.2012 №1712 обществу указано на необходимость обратиться в Комитет для подписания договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: г. Киселевск, ул. Союзная, 1б и оплаты цены. На письме от 19.09.2012 №1712 подпись председателя Комитета скреплена печатью Комитета.

Полученный обществом проект договора купли-продажи от 20.12.2012 подписан без разногласий и направлен в адрес Комитета 24.09.2013, о чем указано в письме общества от 31.10.2013 №107, в котором общество просит Комитет подписать договор в десятидневный срок с момента получения указанного письма и направить подписанный экземпляр. Согласно отметки Комитета письмо получено его представителем 05.11.2013.

Суд также учитывает, что Комитет, не оспаривая факт получения от общества подписанного покупателем проекта договора купли-продажи земельного участка, указал на отсутствие со стороны Комитета каких-либо действий по подписанию договора, либо направлению протокола согласования разногласий.

В судебном заседании представитель Комитета заявил о несогласии с условием договора в части определения цены выкупа, а также указал на то, что председателем Комитета на момент рассмотрения спора является Каличкина О.И., утверждено новое положение о Комитете.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 31.01.2012 №11657/11 реализация права стороны, управомоченной требовать заключения договора в судебном порядке, не может зависеть от формы уклонения обязанной стороны от его заключения на предложенных условиях (отказ от подписания договора, подписание его в суде с протоколом разногласий, утрата протокола разногласий при пересылке, или подписание неуполномоченным лицом и т.п.). Поскольку заключение договора является обязательным, обязанностью суда является обеспечение защиты прав лица, обратившегося с требованием о понуждении к заключению договора.

Разрешение спора судом о понуждении к заключению договора и при уклонении от заключения договора, и при возникновении разногласий по конкретным его условиям сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке.

Установление судом или изменение при рассмотрении спора о понуждении к заключению договора фактических обстоятельств, влияющих на формулировку искового требования, не меняют его предмета как спора о заключении договора и не должны приводить к отказу в понуждении к его заключению. Последствием такого отказа является необходимость нового иска, что может привести к нарушению прав на судопроизводство в разумный срок.

Оценивая в совокупности представленные сторонами доказательства, учитывая наличие разногласий по условию договора о цене выкупа земельного участка, судом установлено следующее.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

В силу положений пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (далее – Закон №137-ФЗ) до 01 июля 2012 года в соответствии с настоящим пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности коммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения.

При приобретении таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек; двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

Пунктом 1 статьи 1 Закона Кемеровской области от 31.01.2002 N 5-ОЗ "Об установлении цены при продаже земельных участков" (далее – Закон №5-ОЗ) выкупная цена указанных выше земельных участков при приобретении их обозначенными лицами установлена в размере двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, законодатель установил право на льготную выкупную цену для собственников объектов недвижимого имущества, приобретенного из государственной или муниципальной собственности, расположенных на испрашиваемом земельном участке.

Из материалов дела следует, что истец является собственником объектов недвижимости: проходная завода (нежилое, 1-этажное, общей площадью 23,4 кв.м.), гараж (нежилое, 2-этажное, общая площадь 424, 4 кв.м.), моторосборочный цех (нежилое, 3-этажный, общая площадь 1985,2 кв.м.), административное здание (нежилое, 2-этажное, общая площадь 473, 8 кв.м.), механический цех (нежилое, 1-этажное, общая площадь 981,9 кв.м.), что подтверждается свидетельствами о регистрации права от 07.07.2008 серии 42АВ №715326, серии 42АВ №715327, серии 42АВ №815331, серии 42АВ №715325, серии 42АВ №715324.

Указанные объекты недвижимости расположены на земельном участке с кадастровым номером 42:25:0110006:237, по адресу: Кемеровская область, г. Киселевск, ул. Союзная, 1б, площадью 15878 кв.м.

Согласно плану приватизации Киселевского авторемонтного завода (согласован с Киселевским городским Советом народных депутатов в январе 1992 года, с трудовым коллективом согласно решению №15 от 08.12.1992, утвержден зам. Главы администрации Кемеровской области – председателем Комитета по управлению государственным имуществом 16.03.1994) перечисленные объекты отчуждены из государственной собственности.

Изложенные обстоятельства не оспариваются Комитетом.

Суд соглашается с доводами истца о расчете выкупной стоимости земельного участка, исходя из 2,5 % от кадастровой стоимости земельного участка, поскольку, исходя из даты подачи заявления о приобретении земельного участка в собственность (29.06.2012), общество вправе воспользоваться льготой, предусмотренной указанными выше нормами закона.

Нормами земельного законодательства предусмотрена обязанность собственника объектов недвижимости подать заявление о приобретении земельного участка с приложением необходимых документов в соответствующие органы государственной вла-

сти или органы местного самоуправления (пункт 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации), которые принимают решения по результатам рассмотрения заявления и направляют проект договора купли-продажи земельного участка (пункт 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в целях реализации прав на приобретение земельного участка на льготных условиях общество обязано было подать заявление о приобретении в собственность земельного участка в соответствующий орган местного самоуправления в срок, установленный законом, до 01.07.2012. В противном случае реализация права на получение льготы по определению выкупной цены будет поставлена в зависимость от действий органов государственной власти или местного самоуправления, принимающих решение по результатам заявления и направляющих проект договора.

Данная правовая позиция изложена в определениях Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.11.2013 №ВАС-15019/13, №ВАС-10915/13.

Согласно пунктам 2.1, 2.2. проекта договора купли-продажи цена участка установлена согласно Закону №5-ОЗ, равна 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка. Цена участка установлена в размере 761 696 руб. в соответствии с расчетом цены земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

При этом согласно расчету цены земельного участка подписанного представителем Комитета и скрепленного печатью ответчика, выкупная стоимость рассчитана в размере 2,5% от кадастровой стоимости земельного участка, равной 761 696 руб. Кадастровая стоимость земельного участка согласно кадастровому паспорту земельного участка от 10.05.2012 №4200/001/12-124484 составляет 30 467 817 руб. 86 коп.

Обществом указанная цена земельного участка ответчику платежным поручением №002 от 06.08.2013, что не опровергнуто последним.

Таким образом, спорные пункты договора 2.1. и 2.2. принимаются в редакции, изложенной в проекте договора купли-продажи земельного участка от 20.12.2012.

В части возражений ответчика относительно назначения на должность председателя Комитета другого лица, суд считает возможным изменить преамбулу договора, указав полномочного представителя Комитета на момент рассмотрения спора, а также нормативный документ, регулирующий порядок осуществления полномочий.

По иным условиям договора у сторон разногласия отсутствуют.

При таких обстоятельствах требования общества о понуждении Комитета к заключению договора купли-продажи спорного земельного участка являются обоснованными и подлежат удовлетворению.



Учитывая предоставление истцу при принятии искового заявления отсрочки по уплате государственной пошлины, принимая во внимание освобождение ответчика от уплаты государственной пошлины на основании подпункта 1.1. пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, государственная пошлина за рассмотрение иска не подлежит взысканию с ответчика согласно статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 173 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по спору о понуждении заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

Учитывая предмет и основания заявленных требований, суд указывает в резолютивной части решения условия договора купли-продажи земельного участка, соответствующие условиям, изложенным в проекте договора от 20.12.2012, принимая во внимание разрешенные в ходе рассмотрения спора разногласия сторон по условию о цене выкупа земельного участка, а также по изложению преамбулы договора.

Руководствуясь статьями 167-170, 173, 180, 181, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать Комитет по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа (ОГРН 1024201261028, ИНН 42110037760), г. Киселевск, Кемеровская область заключить с обществом с ограниченной ответственностью «Киселевскжилпром» (ОГРН 1024201257992, ИНН 5401141745), г. Новосибирск, Кемеровская область договор купли-продажи земельного участка на следующих условиях:

«Комитет по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа, в лице председателя Каличкиной Оксаны Ивановны, действующей на основании Положения "О комитете по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа", утвержденного Решением Совета народных депутатов Киселевского городского округа №71-н от 24.10.2013, распоряжения администрации Киселевского городского округа №115-л от 30.12.2013, именуемая в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Киселевскжилпром" в лице Генерального директора Нефедовой Елены Владимировны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

#### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Согласно распоряжению администрации Киселевского городского округа №896-р от 13.07.2012, Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель

принять и оплатить, в соответствии с условиями настоящего Договора, земельный участок из земель населенных пунктов, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 15878 (пятнадцать тысяч восемьсот семьдесят восемь) квадратных метров с кадастровым номером 42:25:0110006:237, расположенный по адресу: Кемеровская обл., город Киселевск, ул.Союзная1б, под административное здание, моторосборочный цех, котельную, механический цех, гараж, часть здания сварочного цеха, здание легких металлических конструкций, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, прилагаемом к настоящему договору и являющимся его неотъемлемой частью.

1.2. До подписания настоящего Договора указанный Участок никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Участка установлена согласно Закону Кемеровской области № 5 - 03 от 31.01.2002 года "Об установлении цены при продаже земельных участков", и равна 2,5 процента от кадастровой стоимости земельного участка.

2.2. Цена Участка установлена в размере 761 696 рублей (Семьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот девяносто шесть рублей) в соответствии с расчетом цены земельного участка, который является неотъемлемой частью договора.

## 3. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Расчет между Покупателем и Продавцом произведен до подписания настоящего Договора путем перечисления Покупателем суммы указанной в п.2.2. настоящего Договора на расчетный счет 40101810400000010007; БИК 043207001; код 90511406012040000430 в ГРКЦ ГУ Банк России по Кемеровской области г. Кемерово. Получатель: УФК по Кемеровской области. (Комитет по управлению муниципальным имуществом Киселевского городского округа). ИНН 4211003760, КПП 421101001, ОКАТО 32416000000.

3.2. Обязательства Покупателя по оплате Участка считаются выполненными с момента поступления денежных сумм в полном объеме на счет Продавца.

## 4. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

4.1. По соглашению сторон настоящий Договор является актом приема-передачи.

4.2. С момента подписания настоящего Договора сторонами ответственность за сохранность Участка, равно как и риск случайной порчи имущества несет Покупатель.

4.3. Обязательство Продавца передать Участок считается исполненным после государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской облас-

ти.

4.4. Право собственности на участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.

4.5. Стороны договорились, что государственная регистрация перехода права собственности производится после поступления денежных средств на счет Продавца в полном объеме.

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Подписанный сторонами договор считается заключенным и вступает в силу с момента подписания его сторонами.

5.2. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются путем переговоров, в случае разногласий - в судебном порядке.

5.3. Отношения между сторонами по настоящему Договору прекращаются по исполнению ими всех условий договора и взаимных обязательств.

5.4. Изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами.

5.5. Порядок расторжения Договора определяется действующим законодательством.

5.6. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон третий экземпляр для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области.»

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение в месячный срок с момента его принятия может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

Судья

Аникина Н.А.