

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**город Омск
28 августа 2025 года№ дела
А46-10187/2025

Резолютивная часть решения объявлена 21.08.2025.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Осокиной Н.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Смирновой М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613, 644024, г.Омск, ул. Краснофлотская, д.8) к Главному управлению государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (ОГРН: 1135543018522, Дата присвоения ОГРН: 15.04.2013, ИНН: 5503242252, 644099, Омская область, г. Омск, ул. Красногвардейская, д. 42) о признании недействительным предостережения от 24.03.2025 №04-08/8,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Л-Финанс» (644043, г. Омск, ул. Фрунзе, 1/3, оф. 81), конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Л-Финанс» Гвоздиковой Натальи Владимировны (г.Омск, 644043, а/я 3732),

с участием в судебном заседании от Главного управления государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области – Поповой Т.С. по доверенности от 09.01.2025 сроком действия до 31.12.2025, удостоверение, диплом,

установил:

Департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее - Департамент) обратился в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Главному управлению государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области (далее – Госстройнадзор Омской области, Управление, административный орган) о признании недействительным предостережения от 24.03.2025 №04-08/8.

В обоснование заявленного требования Департамент указал, что заявителю незаконно указано на непринятие мер по обеспечению соблюдения требований части 4 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ), Постановления Правительства РФ от 30.09.2011 № 802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства» (далее - Правила № 802), по консервации объекта капитального строительства, расположенного по адресу: город Омск, Советский административный округ, проспект Мира, дом 1 корпус 1 (далее также – объект капитального строительства, объект), поскольку Департамент не несет ответственности за строительство объекта и не выступает стороной, контролирующей выполнение технических требований проекта.

Определением судьи 20.06.2025 заявление принято, возбуждено производство по делу № А46-10187/2025, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Л-Финанс» (далее – ООО «Л-Финанс»), конкурсный управляющий общества с ограниченной ответственностью «Л-Финанс» Гвоздикова Наталья Владимировна (далее - конкурсный управляющий Гвоздикова Н.В.), дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.07.2025 дело назначено к судебному разбирательству на 21.08.2025.

Госстройнадзор Омской области в представленном отзыве на заявление настаивал на законности оспариваемого предостережения и просил отказать в удовлетворении заявления.

Представитель Госстройнадзора Омской области судебного разбирательства в судебном заседании просила отказать в удовлетворении заявленного требования, по доводам, приведенным в отзыве.

Третьи лица, надлежащим образом извещённые о начатом процессе согласно частям 1, 2, 4, 6 статьи 121, частям 1, 3, 5 статьи 122, части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее также – АПК РФ), явку представителей в судебное заседание не обеспечили, вследствие чего судебное заседание проведено и дело рассмотрено судом на основании части 3 статьи 156 АПК РФ в отсутствие указанных лиц.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

Госстройнадзором Омской области при визуальном осмотре, выполненном в ходе контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом в виде выездного обследования объекта капитального строительства - «Гостиничный комплекс на 170 номеров по стандартам Double Tree by Hilton (4 звезды) с рестораном, SPA и конгресс-холлом», расположенный по адресу: г. Омск. CAO. пр. Мира, 1 корпус 1, установлено, что на момент проведения выездного обследования выполнен каркас с кирпичной кладкой в объеме десяти этажей. Входные ворота ограждения строительной площадки открыты, входные группы в здание открыты (выломаны), стекла в оконных проемах разбиты по всей высоте здания, проемы лифтовых шахт выломаны по всей высоте здания, имеются признаки нарушения целостности железобетонных и методических несущих конструкций. охрана объекта не осуществляется. Доступ в строящееся здание и на строительную площадку не закрыт, тем самым не приняты необходимые меры, препятствующие несанкционированному доступу посторонних лиц внутрь объекта и на строительную площадку, что представляет угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей.

Госстройнадзором Омской области установлено, что согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2025 КУВИ-001/2025-71747703 право собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:14624 по адресу: Омская область, г Омск, пр-кт Мира не зарегистрировано, следовательно, земельный участок находится в собственности департамента имущественных отношений Администрации города Омска.

Административный орган, установив, что Департамент не обеспечил необходимые меры, препятствующие несанкционированному доступу посторонних лиц внутрь объекта и на строительную площадку, тем самым не выполнив в полной мере требования по консервации объекта капитального строительства, 24.03.2025 вынес предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований №04-08/8, в котором указал, что указанные бездействия могут привести в нарушение части 4 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, правил консервации утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.09.2011 №802 «Об утверждении Правил проведения консервации объекта капитального строительства».

Департамент, полагая, что указанное предостережение не соответствует действующему законодательству, нарушает его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд отказывает в удовлетворении требования заявителя на основании следующего.

Согласно части 1 статьи 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности,

незаконно возлагает на них какие-либо обязанности, создает иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью 2 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным.

Согласно части 1 статьи 198, части 4 статьи 200, частям 2, 3 статьи 201 АПК РФ, пункту 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» для признания судом ненормативных правовых актов органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц незаконными, необходимо одновременное наличие двух условий: несоответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушение ими прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Отсутствие, а также недоказанность хотя бы одного из названных условий служит основанием для оставления заявления без удовлетворения.

В соответствии со статьей 54 ГрК РФ и Положением о Госстройнадзоре Омской области, утвержденным Указом Губернатора Омской области от 15.01.2013 №2, Госстройнадзор Омской области осуществляет на территории Омской области региональный строительный надзор.

В силу части 1 статьи 45 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Закон №248-ФЗ) контрольные (надзорные) органы могут проводить профилактические мероприятия в виде объявления предостережения.

Целями профилактических мероприятий является стимулирование добросовестного соблюдения обязательных требований всеми контролируемыми лицами; устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям; создание условий для доведения обязательных требований до контролируемых лиц, повышение информированности о способах их соблюдения.

Согласно статье 49 Закона № 248-ФЗ в случае наличия у контрольного (надзорного) органа сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтвержденных данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, контрольный (надзорный) орган объявляет контролируемому лицу предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предлагает принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований (часть 1).

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований объявляется и направляется контролируемому лицу в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, и должно содержать указание на соответствующие обязательные требования, предусматривающий их нормативный правовой акт, информацию о том, какие конкретно действия (бездействие) контролируемого лица могут привести или приводят к нарушению обязательных требований, а также предложение о принятии мер по обеспечению соблюдения данных требований и не может содержать требование представления контролируемым лицом сведений и документов, сроки для устранения последствий, возникших в результате действий (бездействия) контролируемого лица, которые могут привести или приводят к нарушению обязательных требований (часть 2).

Объявление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований является профилактическим мероприятием, целью которого является принятие мер по

недопущению в будущем нарушений обязательных требований.

Таким образом, предостережение является документом, информирующим контролируемое лицо об обстоятельствах, которые могут привести к нарушению обязательных требований, предлагая последнему тем самым принять меры по обеспечению соблюдения требований законодательства.

Судом на основании общедоступных сведений сайта <https://kad.arbitr.ru/> установлено, что судебными актами, принятыми в рамках дела №А46-21978/2023, установлено, что 10.10.2017 между Департаментом (далее - Арендодатель) и ООО «Л-Финанс» (далее - Арендатор) был заключен договор аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства, без проведения торгов, № Д-С-13-210, в редакции соглашения от 13.11.2010 (далее - Договор), согласно пунктам 1.1 - 1.4 которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 2 года 11 месяцев 29 дней земельный участок, государственная собственность на который не разграничена, расположенный в городе Омске, относящийся к категории земель населенных пунктов, площадью 4 414 кв. м, с кадастровым номером 55:36:070107:14624.

На указанном участке имеется объект незавершенного строительства, назначение - нежилое, общая площадь застройки 1 966,1 кв.м, степень готовности 72,94%, кадастровый номер: 55:36:000000:21321, расположенный по адресу: город Омск, проспект Мира, дом 1, корпус 1, принадлежащий Арендатору на праве собственности (пункт 1.7 Договора).

Строительство указанного объекта капитального строительства: «Гостиничный комплекс на 170 номеров по стандартам Double Tree by Hilton (4 звезды) с рестораном, SPA и конгресс-холлом» осуществлялось застройщиком ООО «Л-Финанс» на основании разрешения на строительство от 19.12.2014 № RU55301000-2455, выданного департаментом архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, сроком действия до 20.06.2016.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2025 КУВИ-001/2025-71747706 правообладателем объекта незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 55:36:070107:14624 по адресу: Омская область, г. Омск, пр. Мира, д. 1, корп. 1, является ООО «Л-Финанс».

В соответствии с постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2024 по делу № А46-21978/2023, оставленным без изменения постановлением суда кассационной инстанции, в связи с истечением срока договора аренды, и непредставлением доказательств завершения строительства, требование Департамента об изъятии спорного имущества удовлетворено, рассматриваемый объект изъят у ООО «Л-Финанс» 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.

При этом, согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 19.03.2025 КУВИ-001/2025-71747703 право собственности на земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:14624 по адресу: Омская область, г. Омск, пр-кт Мира, не зарегистрировано.

Следовательно, как верно заключил Госстройнадзор Омской области, земельный участок находится в собственности Департамента, как органа, осуществляющего управление и распоряжение муниципальным имуществом города Омска и землями, расположенными в границах города Омска.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 54 ГрК РФ предметом государственного строительного надзора в отношении объектов капитального строительства, указанных в части 1 статьи 54 настоящего Кодекса, является, в том числе, соблюдение требований, установленных частью 4 статьи 52 настоящего Кодекса, к обеспечению консервации объекта капитального строительства.

Согласно части 4 статьи 52 ГрК РФ при необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен

обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Судом установлено, что 21.03.2025 в ходе контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом Госстройнадзором Омской области проведен визуальный осмотр с выездом на место расположения рассматриваемого Объекта, в результате которого установлено, что на момент проведения выездного обследования не были приняты необходимые меры, препятствующие несанкционированному доступу посторонних лиц внутрь объекта и на строительную площадку, что представляет угрозу причинения вреда жизни, здоровью людей.

Исходя из изложенного и учитывая наличие у административного органа сведений о признаках нарушений обязательных требований, Департаменту, как лицу, которому принадлежит земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:14624, и на котором расположен объект незавершенного строительства, объявлено и направлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

При этом, довод заявителя о том, что спорное предостережение выдано ненадлежащему лицу, судом отклонены на основании следующего.

Так, в соответствии с пунктами 16 и 22 статьи 1 ГрК РФ застройщик - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 1.3.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

Технический заказчик - это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика).

Как было указано ранее в решении, правила проведения консервации объекта капитального строительства утверждены Постановлением Правительства РФ 30.09.2011 №802.

В соответствии с пунктом 2 данных Правил решение о консервации объекта принимается в случае прекращения его строительства (реконструкции) или в случае необходимости приостановления строительства (реконструкции) объекта на срок более 6 месяцев с перспективой его возобновления в будущем.

В случаях, указанных в пункте 2 настоящих Правил, застройщик (заказчик)

обеспечивает приведение объекта и территории, используемой для его возведения, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность конструкций, оборудования и материалов, а также безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды (пункт 3 Правил № 802).

Согласно пункту 4 Правил № 802 решение о консервации объекта (за исключением объекта государственной собственности) и об источнике средств на оплату расходов, связанных с консервацией объекта, принимает застройщик (заказчик).

В соответствии с пунктом 6.15.2 СНиП 12-01-2004 ответственность за безопасность объекта, строительство которого прекращено или приостановлено, несет застройщик.

Как установлено судом выше в решении, земельный участок с кадастровым номером 55:36:070107:14624 находится в муниципальной собственности, в связи с чем, суд приходит к выводу, что Департамент отвечает признакам застройщика и является надлежащим субъектом оспариваемого предостережения.

На основании изложенного, учитывая наличие у административного органа сведений о признаках нарушений обязательных требований части 4 статьи 52 ГрК РФ (необеспечение консервации объекта капитального строительства), Департамент в соответствии со статьей 49 Закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» правомерно объявлено и направлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований.

Тот факт, что объект незавершенного строительства принадлежат на праве собственности ООО «Л-Финанс», не освобождает собственника земельного участка, на котором расположен такой объект от соблюдения требований градостроительного законодательства, в том числе по принятию необходимых мер, препятствующих несанкционированному доступу внутрь объекта и на территорию строительной площадки.

Таким образом, предостережение от 24.03.2025 №04-08/8 не возлагает на заявителя незаконно какие-либо обязанности, не нарушает его права и законные интересы, выдано в пределах предоставленных административному органу полномочий и при наличии к тому достаточных оснований.

С учетом установленных обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что совокупность условий, предусмотренных статьями 198, 201 АПК РФ, необходимых для признания оспариваемого предостережения незаконным, не установлена.

В соответствии с частью 3 статьи 201 АПК РФ арбитражный суд установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленного требования.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 201 АПК РФ, суд

решил:

требование Департамента имущественных отношений Администрации города Омска к Главному управлению государственного строительного надзора и государственной экспертизы Омской области о признании недействительным предостережения от 24.03.2025 №04-08/8, оставить без удовлетворения.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74, корпус 1) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в

полном объёме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи, направляется лицам, участвующим в деле, согласно статье 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копия настоящего решения на бумажном носителе может быть направлена в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручена под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Н.Н. Осокина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 23.05.2025 5:59:01
Кому выдана Осокина Наталья Николаевна