

Свободный цвет

Председателю Арбитражного суда Приморского края
Сентову Эльдару Муталибовичу

690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27

Арбитражный суд
Приморского края

22 ИЮН 2026
Вх-567-26
Получено
Входящий

От:

Индивидуального предпринимателя
Мубаяджян Артем Левонович
(ОГРНИП:316253600056301,ИНН: 254000185973)

адрес места жительства: 690002, г. Владивосток,
пр-т Острякова, д.8, кв.4,
тел.8-914-791-20-06, free86@bk.ru

18 июня 2026 г.

Уважаемый Эльдар Муталибович!

Настоящим вынуждены поставить Вас в известность о том, что решения судей арбитражного суда Приморского края используются преступной группой лиц с целью легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, для вымогательства денежных средств у юридических и физических лиц, уклонения от уголовной и гражданской ответственности, придания видимости правомерности действий и бездействий указанной преступной группы лиц, а также с целью вывода из бюджета города Владивостока и Приморского края денежных средств и имущества.

В результате этого, в условиях действия специальной военной операции бюджет недополучает десятки миллионов рублей, а преступная группа лиц имеет возможность получать за счет шантажа и злоупотреблений своими правами и апеллируя законами сотни миллионов рублей, часть которых, как я предполагаю, выводятся за границу.

В частности, в указанную преступную группу входит ряд взаимосвязанных между собой и аффилированных физических и юридических лиц (таблицы с указанием взаимосвязи указанной группы лиц и отрабатываемых различных схем для целей, указанных выше, прилагается). Одним из главных активных участников группы является юрист и предприниматель Гетман Павел Николаевич.

Указанное лицо фактически сделало арбитражный суд Приморского края в качестве площадки по продаже своих услуг (открыто предлагает свои услуги в зале ожидания сторон арбитражного суда). Гетман П.Н. в рамках и за рамками арбитражного суда Приморского края не стесняется говорить о созданных этой группой лиц схемах, которые проводятся через арбитражный суд Приморского края и за счет которых, с его слов, они получают десятки миллионов рублей, предлагает сторонам присоединиться за долю к реализации указанных схем (предлагалось и мне, отказался), рассказывает о своих неограниченных административных возможностях и ресурсах, при этом, даёт гарантии выигрышности дел за которые берется в арбитражном суде. Является ли это правдой или это является ложью и используется Гетман П.Н. для продажи своих услуг мне не известно. Однако, с учетом того, что происходит сейчас в рамках гражданского дела №А51-13245/2025 вынуждает меня поставить Вас как председателя арбитражного суда Приморского края в известность, а также обратиться с целью расследования и раскрытия указанных преступлений в органы федеральной службы безопасности РФ и в следственный комитет, т.к. в указанной схеме могут быть задействованы представители официальных административных структур.

В рамках гражданского дела Гетмана П.Н. представляет интересы ООО «Перспектива», генеральный директор Иванченко Елена Александровна и учредитель Гудимова Екатерина Валентиновна которого, со слов Гетмана П.Н., являются фиктивными лицами, проживающими за пределами Российской Федерации на постоянной основе, фактическим владельцем указанной компании является иное лицо.

В рамках указанного гражданского дела Гетмана П.Н. требует у меня денежную сумму в размере 20 000 000 (двадцати миллионов) рублей, предлагая совершить сделку через приобретение ООО «Перспектива» путем смены учредителя и директора компании.

В противном случае, Гетман П.Н. обещает устроить мне всевозможные проблемы в бизнесе (в ведении деятельности торгового центра «Велес» и на участке с кадастровым номером 25:28:000000:508), в осуществлении деятельности на участках с кадастровыми номерами 25:28:010020:297, 25:28:010020:296, 25:28:010020:295, 25:28:010020:135, в реализации на данных участках инвестиционного проекта строительства рынка сельскохозяйственной продукции, используя, как он выражается, свой административный ресурс, в том числе и в арбитражном суде Приморского края.

На возражения о том, что Я буду вынужден обжаловать его противоправные действия в уполномоченных органах и в арбитражном суде Приморского края, Гетман П.Н. мне отвечает, что он тесно много с кем связан и что у меня, по этой причине, ничего не получится, а если и получится, то у него и его компаньонов имеется отработанная в рамках арбитражного суда Приморского края схема по взысканию с администрации г. Владивостока и администрации Приморского края всевозможных убытков и упущенной выгоды, за счет которой он сможет с бюджета г. Владивостока взыскать более 20 000 000 (двадцать миллионов) рублей.

Дошло до того, что в 2025 г. Гетман П.Н. с рядом иных физических лиц спортивного телосложения, которые приехали на тонированном белом лэнд круизе без номеров, предприняли попытку силового захвата земельных участков 25:28:010020:297, 25:28:010020:296, 25:28:010020:295 с целью организации на них услуг автостоянки. Попытка захвата сопровождалась всевозможными угрозами, в том числе в порче принадлежащего мне имущества, а также требованиями исполнить все требования ООО «Перспектива». По данному факту я обращался как в полицию, так и иные структуры.

Мы проанализировали то, что мне говорил Гетман П.Н. относительно используемых им схем и информацию о гражданских делах, имеющуюся в открытом доступе на сайте арбитражного суда, таким образом, указанной группой лиц используются следующие схемы:

- приобретаются через торги или без торгов земельные участки, которые используются не по целевому назначению (сдаются неофициально в субаренду с целью извлечения прибыли или перепродаются), арендная плата за участки не платится, как правило, администрация г. Владивостока через какое-то время обращается в арбитражный суд с целью взыскания суммы задолженности и/или расторжения договора аренды участка, исполнительные производства администрацией г. Владивостока либо не возбуждаются, либо судебные приставы взыскание не производят ввиду отсутствия денежных средств и имущества, или в связи с невозможностью установить местонахождение должника;

- приобретаются через торги или без торгов земельные участки, которые используются не по целевому назначению (сдаются неофициально в субаренду с целью извлечения прибыли или перепродаются), на участках возводится без наличия проектной и разрешительной документации капитальный объект, который эксплуатируется какое-то время с целью извлечения прибыли и с целью, чтобы как можно дольше удерживать участок для извлечения прибыли, через какое-то время администрация г. Владивостока или КРДВ обращается в арбитражный суд с целью взыскания суммы задолженности, расторжения договора аренды и/или соглашения резидента СПВ;

- приобретаются через торги или без торгов земельные участки, которые используются не по целевому назначению (сдаются неофициально в субаренду с целью извлечения прибыли или перепродаются) и на которые претендуют иные третьи лица, в случае проигрыша дела третьему лицу, группа лиц взыскивает суммы убытков и неосновательного обогащения с администрации г. Владивостока или администрации Приморского края, в случае выигрыша группой лиц гражданского дела по спору относительно принадлежности участка, начинается шантаж и попытки взыскать убытки с этих третьих лиц через суд, отобрать иное имущество, через всевозможные жалобы начинается травля предпринимателя и давление на бизнес используя административные ресурсы. В указанной схеме с убытками группой лиц используются

фиктивные сметы с указанием завышенных и отсутствующих сумм убытков, о чем Гетман П.Н. не скрывает.

В данном случае я столкнулся с двойной схемой Гетмана П.Н., в рамках которой указанной группе лиц было заранее известно и о том, что участки с кадастровыми номерами 25:28:010020:297, 25:28:010020:296, 25:28:010020:295, 25:28:010020:135, 25:28:010020:6349 планируются к развитию в рамках инвестиционного проекта строительства рынка сельскохозяйственной продукции, парка, детской площадки, и что по данному факту отрабатывается документация по планировке территории.

По этой причине, в настоящий момент, Гетмана П.Н. всячески ускоряет рассмотрение слушание дела №А51-13245/2025, и открыто проговаривает в судебных заседаниях о необходимости начала строительства, конечно же вспомогательного объекта без разрешения на строительство, который будет по размерам выходить за предельные параметры строительства, как мне было озвучено Гетман П.Н. и, конечно, в связи с возведением которого мне будет блокироваться строительство запланированных и согласованных с главой города Владивостока объектов (рынка, парка, детской площадки и стоянки автотранспортных средств для рынка и жильцов близ лежащих домов), как также мне было обещано Гетман П.Н. пока я не заплачу ему денежную сумму, которая будет увеличиваться пропорционально наличию на участке объекта и подтверждения его прав на объект.

В этой связи для меня тщательное изучение всех обстоятельств гражданского дела №А51-13245/2025 очень важно. По сути гражданское дело является основанием для шантажа и вымогательства у меня денежных средств и условием возможности реализации инвестиционного проекта.

По этой причине, мне удалось связаться с главой города Владивостока и довести до него информацию о попытке срыва проекта группой лиц, о чем он не знал, также, как о том, что участков УМС г. Владивостока был выставлен на торги (против чего от открыто возражал на официальной встрече). В связи с этим, попросил нашу сторону предоставить ему письменные материалы относительно ситуации, происходящей на участке 25:28:010020:6349 и схема, которые отрабатывается группой лиц через арбитражный суд Приморского края посредством администрации г. Владивостока. В настоящий момент, материалы мною подготовлены и ожидаю дату встречи с главой города Владивостока.

Однако, по какой-то причине рассмотрение дела всячески ускоряется, два отдельных гражданских дела были объединены в одно производство (№А51-18187/2025 по заявлению ИП Мубаяджян А.Л. к УМС г. Владивостока, МКУ «АПМЗН», ООО «Перспектива» о признании торгов и договора аренды участка недействительными и №А51-13245/2025 по исковому заявлению ИП Мубаяджян А.Л. к УМС г. Владивостока, администрации г. Владивостока, третье лицо ООО «Перспектива», ИП Глибко А.Б. о признании действующими Договоров аренды земельных участков и обязанности восстановить записи о правах аренды в ЕГРН).

При этом, арбитражный суд отклоняет большинство наших ходатайств об истребовании доказательств, выяснения обстоятельств дела и не скрывает своего решения по объединенному делу (отказ в удовлетворении моих исковых требований), что настораживает. Суд не желает слышать мои просьбы и доводы тщательно рассмотреть дело и выяснить все обстоятельства дела, которые напрямую влияют на решение суда.

Таким образом, суд отказывается содействовать мне в выявлении обстоятельств, которые способствуют совершению преступления, как и не желает выяснять тщательно все обстоятельства, которые нарушают мои права и законные интересы, нарушают закон, также как и отказывается проверять действия Ответчика (ООО «Перспектива») и связанных с ним лиц в рамках Постановления Правительства РФ от 19 февраля 2022 года №219 «Об утверждении Положения о контроле (надзоре) в сфере противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, финансированию терроризма, экстремистской деятельности и финансированию распространения оружия массового уничтожения», Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 07.07.2015 №32 (ред. от 09.12.2025) «О судебной практике по делам о легализации (отмывании) денежных средств или иного имущества, приобретенных преступным путем, и о приобретении или сбыте имущества, заведомо добытого преступным путем»,

Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» от 07.08.2001 г. №115-ФЗ.

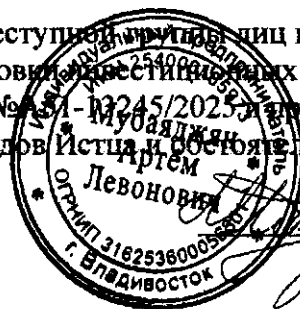
В обоснование своих доводов прикладываю аудиозапись разговора с Гетман П.Н., а также таблицы с указанием гражданских дел, принятых решений.

Хочу обратить внимание на то, что у ООО «Перспектива» отсутствуют денежные средства на строительство каких-либо объектов, эта компания является очередной фирмой однодневкой для отработки различных схем для получения незаконной прибыли группой лиц.

На основании вышеизложенного ПРОШУ:

1. Принять изложенную в настоящем обращении информацию к сведению.
2. Оказать содействие и сообщить имеются ли у Арбитражного суда Приморского края сведения о делах, в рамках которых Гетман П.Н. и аффилированные с ним юридические и физические лица могут отрабатывать указанные в настоящем обращении схемы или иные какие-либо схемы с целью легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, для вымогательства денежных средств у юридических и физических лиц, уклонения от уголовной и гражданской ответственности, придания видимости правомерности действий и бездействий указанной преступной группы лиц, а также с целью вывода из бюджета города Владивостока и Приморского края денежных средств и имущества.

3. Оказать содействие, не идти на поводу у преступной группы лиц и не содействовать им в вымогательстве у меня денежных средств и блокировании рассмотрения проектов, не ускорять рассмотрение гражданских дел №А51-18187/2025 и №А51-18245/2025, произвести в рамках них тщательное рассмотрение согласно закону всех доводов Истца и обстоятельств дела.



А.Л. Мубаяджян

Приложение:

1. Диск с аудиозаписью разговора с Гетман П.Н. – 1 шт.
2. Схема связанных лиц и таблицы гражданских дел, в которых отрабатываются различные схемы – на 58 л.

В настоящем расчете рассмотрены только споры с имущественными требованиями:

1) ООО «Система» (ИНН 2502061191)

I. Решением Арбитражного суда Приморского края установлено, что договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:050053:309 площадью 4 717 кв.м признан недействительной (ничтожной) сделкой, поскольку участок был предоставлен без проведения аукциона при наличии нескольких претендентов. Несмотря на отсутствие законных оснований, ООО «Система» фактически использовало земельный участок в период с 01.04.2021 по 31.03.2025.

Судом установлено возникновение неосновательного обогащения вследствие безвозмездного пользования муниципальным земельным участком, в связи с чем с ООО «Система» подлежит взысканию задолженность по арендной плате в сумме 11318 руб. 30 коп., пеня в размере 5543 руб. 55 коп., всего **16 861,85 руб.**

Исполнительное производство № 37904/26/25043-ИП возбуждено только 13.05.2026 (решение от 16 июля 2025 года), при этом на момент подготовки настоящего заключения сведения о фактическом взыскании денежных средств отсутствуют, что свидетельствует о продолжающемся неисполнении судебного акта и неисполнении присужденных денежных средств в бюджет.

Дела № № А51-19284/2023, А51-6016/2023

2) ООО «Проект» (ИНН 2502061667)

II. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030015:217 площадью 1 676 кв.м, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Сафонова, д. 39. В период действия договора арендатор систематически не исполнял обязанность по внесению арендной платы, в результате чего образовалась задолженность по арендной плате в размере 1 149 736 руб. и пеня в размере 104 258,98 руб. Решением суда с ООО «Проект» в пользу УМС г. Владивостока взысканы основной долг и пени на общую сумму **1 253 994,98 руб.**, при этом ранее договор аренды был расторгнут в судебном порядке по делу № А51-19335/2024.

Исполнительное производство № 19343/26/25043-ИП возбуждено лишь от 30.03.2026, фактическое погашение задолженности отсутствует.

Дело № № А51-14047/2025, А51-19335/2024

III. ООО «Проект», получив статус резидента свободного порта Владивосток по соглашению № СПВ-1863/20 от 27.02.2020, приняло обязательства по реализации инвестиционного проекта с объемом инвестиций 182,6 млн руб., однако фактически инвестиции не осуществило, земельные участки не оформило и предусмотренную соглашением деятельность не вело. Суд признал данные нарушения существенными и расторг соглашение. В результате неисполнения обязательств инвестиционный проект реализован не был, а предусмотренные соглашением экономические эффекты для государства не достигнуты. С общества взысканы судебные расходы в размере **50 000 руб.** На основании выданного исполнительного листа возбуждено исполнительное производство № 15397/26/25043-ИП от 14.03.2026. Сведения об окончании исполнительного производства либо о фактическом исполнении требований судебного акта отсутствуют.

Дело № А51-11944/2025

IV. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» по результатам аукциона был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030018:430 площадью 1 320 кв.м для эксплуатации стоянки автотранспортных средств. В период действия договора ООО «Проект» систематически не исполняло обязанность по внесению

арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность по арендным платежам в размере 402 864 руб., а также были начислены пени. Судом установлен факт использования муниципального земельного участка без надлежащей оплаты и взыскана задолженность, общая сумма взыскания по исполнительному листу составила **440 258,09 руб.** На основании исполнительного листа возбуждено исполнительное производство № 169977/25/25043-ИП от 20.11.2025, при этом сведения о его фактическом исполнении отсутствуют.

Дело № А51-7018/2025

V. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030018:430 площадью 1 320 кв.м для эксплуатации автостоянки. В период с 01.05.2023 по 31.03.2024 арендатор использовал муниципальный земельный участок, однако не исполнял обязанность по внесению арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность, а также была начислена неустойка. Судом взыскана задолженность по арендной плате и неустойка на общую сумму **601 090,56 руб.** Исполнительное производство № 136925/24/25043-ИП от 21.10.2024 прекращено в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, в результате чего присужденные денежные средства в размере 601 090,56 руб. фактически не поступили в бюджет, что свидетельствует о наличии реального имущественного ущерба муниципальному образованию в указанном размере.

Дело № А51-6575/2024

VI. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030015:217 площадью 1 676 кв.м для эксплуатации стоянки транспортных средств. В период с 01.02.2023 по 30.04.2024 арендатор использовал муниципальный земельный участок, однако допустил существенную задолженность по арендной плате и просрочку исполнения обязательств, вследствие чего судом взысканы задолженность и пеня на общую сумму **1 912 241,03 руб.** Исполнительное производство № 118476/24/25043-ИП от 27.08.2024 прекращено в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание. В результате присужденные судом денежные средства в размере 1 912 241,03 руб. фактически не поступили в бюджет, что свидетельствует о причинении муниципальному образованию реального имущественного ущерба в указанном размере.

Дело № А51-422/2024

VII. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030018:430 площадью 1 320 кв.м для эксплуатации стоянки транспортных средств. В период с 01.08.2021 по 30.04.2023 арендатор использовал муниципальный земельный участок, однако ненадлежащим образом исполнял обязанность по внесению арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность, а также были начислены пени. Судом взыскана задолженность по арендной плате и пеня в общей сумме **1 110 902,25 руб.** Исполнительное производство № 179792/23/25043-ИП от 24.11.2023 прекращено в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, вследствие чего присужденные судом денежные средства в размере 1 110 902,25 руб. фактически не поступили в бюджет, что свидетельствует о причинении муниципальному образованию реального имущественного ущерба в указанном размере.

Дело № А51-21413/2022

VIII. Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030015:217 площадью 1 676 кв.м для эксплуатации стоянки транспортных средств. В период с 01.05.2021 по 31.01.2023 арендатор использовал муниципальный земельный участок, однако ненадлежащим образом исполнял

обязанность по внесению арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность, а также были начислены пени. Судом взыскана задолженность по арендной плате и пени в общей сумме 2 491 121,02 руб. Исполнительное производство № 203939/23/25043-ИП от 18.12.2023 прекращено в связи с отсутствием у должника имущества, на которое может быть обращено взыскание, вследствие чего присужденные судом денежные средства в размере 2 491 121,02 руб. фактически не поступили в бюджет. Указанные обстоятельства свидетельствуют о причинении муниципальному образованию реального имущественного ущерба в размере невзысканной задолженности.

Дело № А51-5895/2022

3) ООО «ВладСервисБыт» (ИНН 2543126345)

IX. Между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ООО «ВладСервисБыт» был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:166 площадью 1 242 кв.м для реализации инвестиционного проекта по строительству объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания. В период с 01.11.2022 по 28.02.2025 арендатор ненадлежащим образом исполнял обязанность по внесению арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность. Судом после перерасчета взысканы задолженность по арендной плате в размере 405 835,58 руб. и неустойка в размере 99 696,66 руб., всего 505 532,24 руб. Исполнительное производство № 147414/25/25043-ИП от 29.10.2025 возбуждено, однако сведения о его окончании либо о фактическом взыскании денежных средств отсутствуют, вследствие чего присужденные денежные средства по состоянию на настоящее время в бюджет не поступили.

Дело № А51-13592/2024

X. Между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и арендатором был заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030017:6779 площадью 1 949 кв.м для реализации инвестиционного проекта по строительству объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания. В период с 01.08.2019 по 30.09.2023 арендатор ненадлежащим образом исполнял обязанность по внесению арендной платы, вследствие чего образовалась задолженность. Судом взыскана задолженность по арендной плате в размере 428 415,62 руб. и пеня в размере 57 142,80 руб., всего 485 558,42 руб. Исполнительное производство № 55978/24/25043-ИП от 15.04.2024 возбуждено, однако по состоянию на настоящее время сведения о фактическом взыскании денежных средств отсутствуют, в связи с чем присужденные судом денежные средства в размере 485 558,42 руб. в бюджет не поступили.

Дело № А51-8580/2023

XI. Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:166 площадью 1 242 кв.м, предоставленного ООО «ВладСервисБыт» без проведения торгов для реализации инвестиционного проекта в качестве резидента свободного порта Владивосток, был расторгнут судом вследствие утраты обществом статуса резидента СПВ после расторжения соответствующего инвестиционного соглашения. Суд установил отсутствие у ответчика законных оснований для дальнейшего владения и пользования земельным участком и обязал освободить участок и передать его собственнику. Кроме того, с ответчика взысканы судебные расходы в размере 50 000 руб. Исполнительное производство № 160023/23/25043-ИП от 23.10.2023 возбуждено, однако сведения о его фактическом исполнении отсутствуют, в связи с чем взысканные судебные расходы в бюджет не поступили.

Дело № А51-4985/2023

ХII. Судами трех инстанций установлено, что ООО «ВладСервисБыт» не исполнило обязательства по соглашению резидента свободного порта Владивосток № СПВ-877/18 от 07.09.2018, предусматривавшему реализацию инвестиционного проекта с объемом капитальных вложений 54 796 000 руб. на нескольких земельных участках во Владивостоке. Ответчиком не подтверждено осуществление деятельности в течение установленного срока, внесение обязательных инвестиций в размере не менее 5 000 000 руб., а также систематически не представлялась обязательная отчетность, что послужило основанием для расторжения соглашения. С ООО «ВладСервисБыт» взысканы судебные расходы в размере 6 000 руб., однако исполнительное производство № 180214/23/25043-ИП от 22.11.2023 прекращено в связи с невозможностью установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии денежных средств. В результате взысканные судом денежные средства в бюджет фактически не поступили, а предусмотренный соглашением инвестиционный проект с объемом заявленных вложений 54 796 000 руб. реализован не был.

Дело № Ф03-3155/2023 (А51-13713/2022)

ХIII. Судом установлено, что ООО «ВладСервисБыт», фактически используя земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:166 площадью 1 242 кв.м по адресу: г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 129, ненадлежащим образом исполняло обязанность по внесению арендной платы в период с 01.10.2019 по 31.10.2022. Решением суда с общества взысканы задолженность по арендной плате в размере 577 262,63 руб. и пеня в размере 46 435,92 руб., всего 623 698,55 руб. Исполнительное производство № 82149/23/25043-ИП от 19.06.2023 было прекращено в связи с невозможностью установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии денежных средств, а впоследствии возбуждено исполнительное производство № 129954/24/25043-ИП от 02.10.2024 на сумму 623 698,55 руб., которое по состоянию на настоящее время остается неисполненным. Таким образом, присужденные судом денежные средства в размере 623 698,55 руб. фактически не поступили в бюджет, что свидетельствует о причинении публичному собственнику реального имущественного ущерба в указанном размере.

Дело № А51-19002/2021

4) ООО «Владторг» (ИНН 2536310061)

XIV. Судом установлено наличие у ООО «Владторг» задолженности по обязательствам, возникшим из договора аренды муниципального земельного участка. Решением Арбитражного суда Приморского края от 05.12.2025 с общества взысканы основной долг по арендной плате в размере 213 684,75 руб. и пеня в размере 52 343,25 руб., всего 266 028 руб. Исполнительный лист выдан 25.12.2025, однако по состоянию на настоящее время к принудительному исполнению не предъявлен, сведения о возбуждении исполнительного производства отсутствуют. В результате присужденные судом денежные средства в размере 266 028 руб. в бюджет не поступили, что свидетельствует о причинении муниципальному образованию реального имущественного ущерба в указанном размере.

Дело № А51-16016/2025

5) ООО «Тендер» (ИНН 2543129963)

XV. Судом установлено ненадлежащее исполнение ООО «Тендер» обязанности по внесению арендной платы за пользование земельным участком с кадастровым номером 25:28:040012:2449 площадью 8 342 кв.м, предоставленным для реализации инвестиционного проекта «Строительство объектов бытового обслуживания на территории города Владивостока». По результатам рассмотрения спора с общества взысканы задолженность по арендной плате в размере 43 738,15 руб. и пеня в размере 48 305,94 руб., всего 92 044,09 руб. Сведения о предъявлении исполнительного листа к принудительному исполнению и о возбуждении исполнительного производства в отношении указанной задолженности отсутствуют. В связи с отсутствием данных о фактическом исполнении судебного акта присужденные денежные средства в размере 92 044,09 руб. следует рассматривать как не поступившие в бюджет на дату подготовки расчета.

Дело № А51-236/2021

В дополнение к ранее подготовленной схеме аффилированных и взаимосвязанных лиц следует отметить, что наряду с ООО «Система» и ООО «Тендер», генеральным директором которых является Гудимов П.А., выявлены и иные юридические лица, обладающие признаками организационной и хозяйственной взаимосвязанности. Указанные общества зарегистрированы по одному адресу: г. Владивосток, ул. Толстого, д. 30, кв. 213, который используется как адрес массовой регистрации связанных организаций.

Помимо ООО «Система» и ООО «Тендер», к числу таких юридических лиц относятся ООО «Эверест», ООО «Сервис-Групп» и Инвестиционный Холдинг «Гранд» (ООО). Анализ судебных споров и договорных отношений свидетельствует о том, что указанные организации участвовали в аналогичных правоотношениях, связанных с получением, использованием и последующим неисполнением обязательств по земельным участкам, предоставленным для реализации инвестиционных проектов на территории Владивостокского городского округа и Приморского края.

~~Совпадение руководителя, единого адреса регистрации, характера хозяйственной деятельности и применяемых моделей взаимодействия с публичными земельными ресурсами указывает на наличие устойчивых признаков аффилированности и согласованности действий указанных юридических лиц, что подлежит учету при оценке характера причиненного ущерба и установлении круга лиц, контролировавших соответствующие правоотношения.~~

6) ООО «ЭВЕРЕСТ» (ИНН 2536312679)

XVI. АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к ООО «Эверест» о расторжении соглашения № СПВ-10118/18 об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 19.11.2018. На момент подготовки настоящего заключения итоговый судебный акт по существу спора отсутствует, требования о расторжении соглашения находятся на рассмотрении суда, в связи с чем размер причиненного ущерба либо факт нарушения обязательств судебным актом не подтверждены.

Дело № А51-10314/2025

Представитель: Гетман П.Н

XVII. Рассматривался спор по иску Управления муниципальной собственности г. Владивостока к ООО «Эверест» об освобождении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040001:674 площадью 848 кв. м, расположенного по адресу: г. Владивосток, ул. Амурская, д. 88. Установлено, что договор аренды земельного участка, права по

которому перешли к ООО «Эверест», прекратил свое действие еще в 2018 году, однако общество продолжило фактически использовать муниципальный земельный участок. В ходе проверок, проведенных УМС, прокуратурой и муниципальными органами, выявлено размещение на участке автостоянки, временных строений, металлических гаражей, ограждений и иных объектов. Также установлено, что в границах участка располагается защитное сооружение гражданской обороны.

ООО «Эверест» подало встречный иск о понуждении Управления муниципальной собственности заключить новый договор аренды сроком на пять лет без проведения торгов. Суд указал, что после вступления в силу изменений земельного законодательства продление либо предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется исключительно в предусмотренном законом порядке, а преимущественное право на заключение нового договора аренды без торгов у общества отсутствует. Кроме того, ранее судами уже была подтверждена законность прекращения арендных правоотношений и отказа в продлении договора.

Решением Арбитражного суда Приморского края требования УМС удовлетворены в полном объеме: ООО «Эверест» обязано освободить земельный участок, демонтировать размещенные на нем объекты, вывезти строительный мусор и привести территорию в состояние, пригодное для дальнейшего использования по целевому назначению. В случае неисполнения решения право на освобождение участка предоставлено муниципалитету с последующим взысканием понесенных расходов с ответчика. В удовлетворении встречного иска ООО «Эверест» о понуждении к заключению нового договора аренды отказано. Данное судебное решение подтверждает факт многолетнего использования обществом муниципального земельного участка после прекращения законных оснований для владения и пользования им, а также попытку сохранить контроль над участком в обход предусмотренных законом конкурентных процедур предоставления муниципальной земли.

Дело № А51-21234/2024

Представитель: Гетман П.Н

XVIII. Рассматривалось требование Управления муниципальной собственности г. Владивостока о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок с кадастровым номером 25:28:040001:674, площадью 848 кв. м, расположенный по адресу: г. Владивосток, ул. Амурская, д. 88, фактически используемый ООО «Эверест» под автостоянку. Суд установил, что после перехода к обществу прав арендатора земельный участок продолжал использоваться, однако обязательства по внесению арендной платы исполнялись ненадлежащим образом, в результате чего образовалась задолженность. С учетом применения срока исковой давности и перерасчета арендной платы суд взыскал с ООО «Эверест» 265 144,77 руб. основного долга и 33 468,42 руб. пени., всего **298 613,19 руб.**

Дело № А51-6985/2023

Представитель: Марченко В.П. (ранее также наряду с Гетманом фигурировал, как представитель, у других обществ)

7) ООО «СЕРВИС-ГРУПП» (ИНН 2536309450)

XIX. Рассматривался иск АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» к ООО «Сервис-Групп» о расторжении соглашения резидента свободного порта Владивосток № СПВ-1330/19 от 03.07.2019. В рамках соглашения общество приняло на себя обязательства по реализации инвестиционного проекта «Организация центра туристического обслуживания на территории Находкинского городского округа», предусматривавшего создание круглогодичной базы отдыха с развитой инфраструктурой и общий объем инвестиций свыше 205 млн рублей. Проект должен был реализовываться на территории земельного участка с кадастровым номером 25:13:000000:65 площадью 15 000 кв. м в районе с. Анна Находкинского городского округа. Судом установлено, что ООО

«Сервис-Групп» не осуществило деятельность, предусмотренную соглашением, не выполнило обязательства по внесению капитальных вложений в установленные сроки, а также систематически не представляло обязательную отчетность управляющей компании. Доказательства реализации инвестиционного проекта, создания рабочих мест и осуществления заявленных инвестиций ответчиком представлены не были. В связи с существенным нарушением условий соглашения суд удовлетворил требования КРДВ и расторг соглашение № СПВ-1330/19 об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток. Дополнительно с ООО «Сервис-Групп» взысканы расходы по уплате государственной пошлины в размере 50 000 руб.

Дело № А51-20479/2025

8) ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» (ИНН 2536305382)

XX. Между АО «КРДВ» и ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» было заключено соглашение резидента свободного порта Владивосток № СПВ-415/17 от 20.12.2017, предусматривавшее реализацию инвестиционного проекта по созданию сети складских комплексов и автостоянок на земельных участках во Владивостоке с объемом инвестиций 159,2 млн руб., включая 80,04 млн руб. капитальных вложений и создание 22 рабочих мест. Судом установлено, что ООО ИХ «Гранд» не осуществляло предусмотренную соглашением деятельность, не выполнило обязательства по капитальным вложениям и фактически не реализовало инвестиционный проект на предоставленных земельных участках. Решением Арбитражного суда Приморского края соглашение № СПВ-415/17 расторгнуто, с общества взысканы судебные расходы в размере 50 000 руб. Дело подтверждает получение земельных участков и статуса резидента СПВ без исполнения заявленных инвестиционных обязательств на сумму не менее 159,2 млн руб.

Дело № А51-7978/2025

XXI. Администрацией г. Владивостока предъявлен иск к ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» и Управлению муниципальной собственности г. Владивостока о признании недействительным договора аренды земельного участка от 27.04.2018 № 28-Ю-22976 в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040013:1771 площадью 4 473 кв.м, предоставленного для реализации инвестиционного проекта «Организация сети складских комплексов и стоянок для автотранспортных средств на территории города Владивостока». Истец также требует применить последствия недействительности сделки путем возврата сторон в первоначальное положение. Указанный земельный участок входит в перечень земельных участков, использовавшихся ООО ИХ «Гранд» в рамках соглашения резидента свободного порта Владивосток № СПВ-415/17, впоследствии расторгнутого судом ввиду неисполнения инвестиционных обязательств. На момент подготовки настоящего заключения итоговый судебный акт по делу отсутствует, спор о законности предоставления земельного участка и действительности договора аренды находится на рассмотрении Арбитражного суда Приморского края.

Дело № А51-5823/2025

Представитель: Гетман П.Н.

XXII. Управление муниципальной собственности г. Владивостока обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости и исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о государственном кадастровом учете и регистрации права на соответствующее здание. Спор рассматривается в отношении объекта, зарегистрированного за ООО ИХ «Гранд», входящего в группу взаимосвязанных организаций, использовавших земельные участки в рамках инвестиционных проектов на территории Владивостока. На момент подготовки настоящего заключения судом принято исковое заявление к производству, однако итоговый судебный акт по существу спора

отсутствует. Вопрос о законности возникновения и регистрации права собственности на спорный объект недвижимости остается неразрешенным и находится на рассмотрении суда.

Дело № А51-1274/2025

Представитель: Гетман П.Н.

XXIII. Управление муниципальной собственности г. Владивостока обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском к ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» о признании отсутствующим права собственности на нежилое здание (проходную) с кадастровым номером 25:28:040013:2204, исключении сведений о нем из ЕГРН, а также об освобождении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040013:1747 от размещенных на нем объектов. Истец также просит предоставить право самостоятельно освободить земельный участок с последующим взысканием понесенных расходов с ответчика. На момент подготовки настоящего заключения итоговый судебный акт отсутствует, спор о законности регистрации объекта недвижимости и правомерности использования земельного участка ООО ИХ «Гранд» находится на рассмотрении суда.

Дело № А51-1275/2025

Представитель: Гетман П.Н.

XXIV. Управлением муниципальной собственности г. Владивостока предъявлен иск к ООО Инвестиционный холдинг «Гранд» о взыскании неосновательного обогащения в размере 233 269,12 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 58 402,23 руб., всего **291 671,35 руб.** Исковые требования связаны с использованием земельного участка без предусмотренных законом оснований и внесения соответствующей платы. На момент подготовки настоящего заключения спор находится на рассмотрении Арбитражного суда Приморского края, итоговый судебный акт по делу не принят.

Дело № А51-20980/2024

Представитель: Марченко В.П.

XXV. По договору аренды земельного участка № 28-Ю-23704 от 24.01.2019 (кадастровый номер 25:28:040013:1747, площадь 540 кв.м) ООО ИХ «Гранд» использовало земельный участок, предоставленный для реализации инвестиционного проекта «Организация сети складских комплексов и стоянок для автотранспортных средств», однако ненадлежащим образом исполняло обязанность по внесению арендной платы. Решением Арбитражного суда Приморского края с общества взыскана задолженность по арендной плате в размере 127 652,86 руб. и пени в размере 28 909,16 руб., **всего 156 562,02 руб.**

Дело № А51-7246/2024

Представитель: Марченко В.П.

XXVI. По договору аренды земельного участка № 28-Ю-22976 от 27.04.2018 (кадастровый номер 25:28:040013:1771, площадь 4 473 кв.м), предоставленного ООО ИХ «Гранд» для реализации инвестиционного проекта «Организация сети складских комплексов и стоянок для автотранспортных средств», обществом длительное время не исполнялась обязанность по внесению арендной платы. Судом установлен факт фактического пользования земельным участком и взыскана задолженность по арендной плате в размере 1 007 822,91 руб. и пени в размере 126 372,61 руб., **всего 1 134 195,52 руб.**

Дело № А51-13263/2022

XXVII. По договору аренды земельного участка № 28-Ю-23717 от 05.02.2019 (кадастровый номер 25:28:040013:277, площадь 2 390 кв.м), предоставленного ООО ИХ «Гранд» для реализации инвестиционного проекта по организации сети складских комплексов и стоянок для автотранспортных средств, обществом допущено ненадлежащее

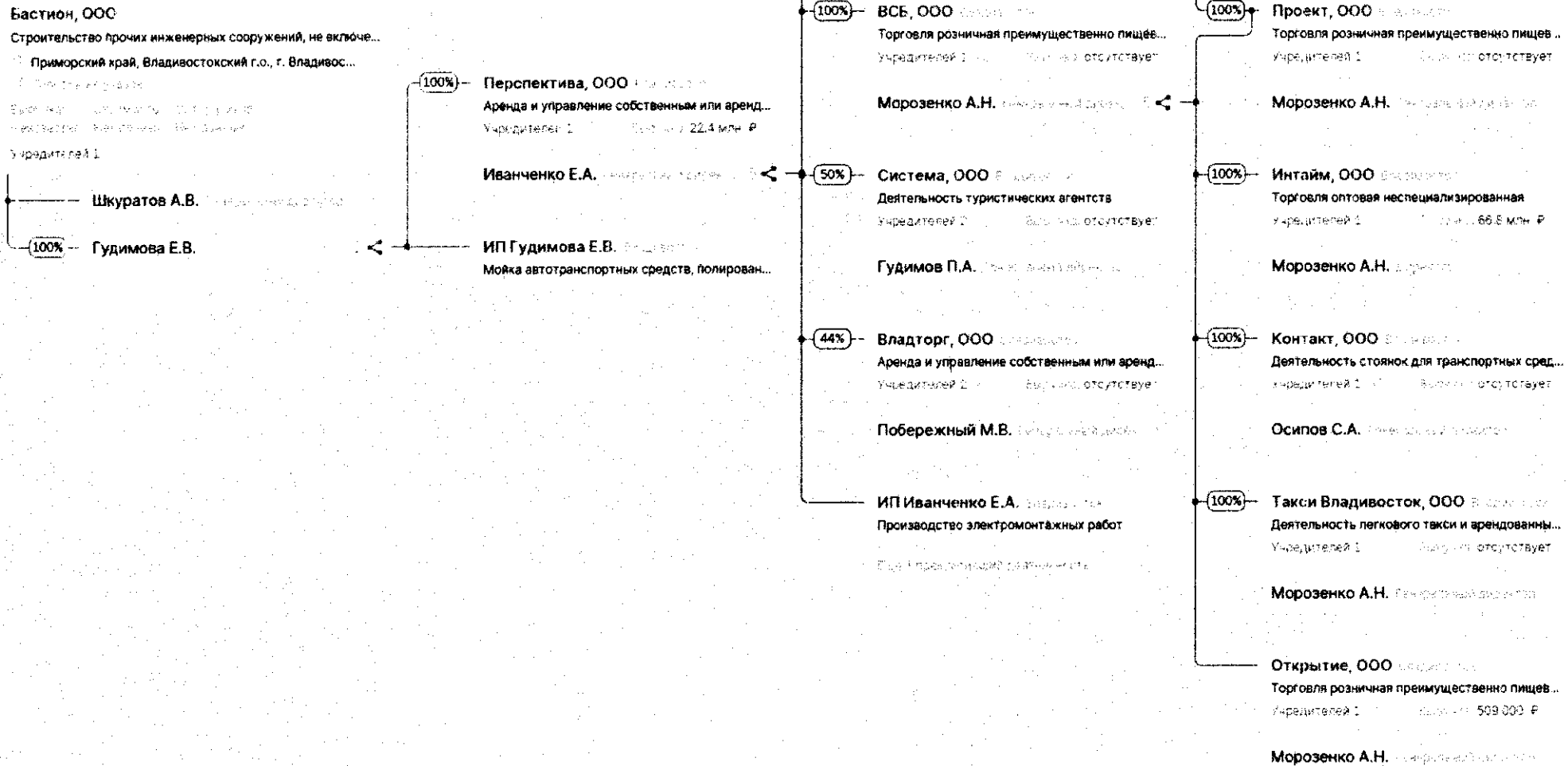
исполнение обязательств по внесению арендной платы. Судом установлена задолженность по арендным платежам в размере 530 963,82 руб. и пени в размере 69 991,01 руб., всего 600 954,83 руб.

Дело № А51-19561/2021

XXVIII. Рассматривалось дело по иску заместителя прокурора Приморского края в интересах Владивостокского городского округа к ООО ИХ «Гранд» и Управлению муниципальной собственности г. Владивостока о признании недействительным пункта 5.4 договора аренды земельного участка от 27.04.2018 № 28-Ю-22976 (кадастровый номер 25:28:040013:1771, площадь 4 473 кв.м, адрес ориентира: г. Владивосток, ул. Героев Варяга, д. 2), предоставленного для реализации инвестиционного проекта «Организация сети складских комплексов и стоянок для автотранспортных средств на территории города Владивостока». Спорный пункт предусматривал право арендодателя на односторонний внесудебный отказ от договора, в том числе в случае утраты обществом статуса резидента свободного порта Владивосток. Суд пришел к выводу, что договор аренды заключен на срок более пяти лет (до 19.12.2066), в связи с чем его досрочное расторжение возможно только в судебном порядке при существенном нарушении условий аренды. Пункт 5.4 договора признан недействительным как противоречащий требованиям земельного законодательства.

Дело № А51-11157/2021

Схема связанных лиц



Выводы по группе аффилированных лиц

1. Неисполнение обязательств по оплате аренды земельных участков

Аффилированные юридические лица систематически получают в аренду земельные участки, в том числе без проведения торгов, и не исполняют обязанность по внесению арендных платежей.

2. Формальное участие в инвестиционных соглашениях с АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики»

Аффилированные лица заключают соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток с АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики», после чего не реализуют инвестиционные проекты в заявленных объемах и сроках; не осуществляют предусмотренные капитальные вложения либо декларируют их без документального подтверждения; используют земельные участки не по целевому назначению, в том числе под стоянки, временные сооружения, дробильные установки; регистрируют отдельные объекты (в том числе незавершенного строительства) в личных интересах, в период действия соглашений.

Суды прямо указывают на противоречия между бизнес-планами, разрешениями на строительство и фактической деятельностью, что стало основанием для: расторжения соглашений с АО «КРДВ»; утраты статуса резидента СПВ; последующего расторжения договоров аренды земельных участков.

3. Роль ООО «Бастион» как аффилированной строительной компании

ООО «Бастион» (ИНН 2536348837) идентифицируется как одно из аффилированных лиц и фактический строительный оператор внутри рассматриваемой группы.

Установленные признаки: участие в выполнении строительных работ на земельных участках, предоставленных администрацией; умышленное завышение сметной и расходной части работ; кратное увеличение стоимости строительства без объективного экономического обоснования.

4. Наличие долгов, исполнительных производств и отсутствие финансовых показателей

Практически все аффилированные юридические лица характеризуются следующими признаками: наличие недоимок по обязательным платежам; возбуждённые исполнительные производства по судебным актам; отсутствие собственного капитала; доходность не определяется, поскольку фактическая хозяйственная деятельность не ведётся; рентабельность не рассчитывается, так как отсутствует выручка.

5. Приостановление операций по банковским счетам

По ряду аффилированных юридических лиц установлены факты приостановления операций по расчетным счетам, что указывает на: наличие налоговой задолженности; меры принудительного характера со стороны уполномоченных органов; невозможность ведения полноценной финансово-хозяйственной деятельности.

6. Регистрация по адресам массовой регистрации

Часть аффилированных юридических лиц зарегистрирована по адресам массовой регистрации, что является дополнительным индикатором номинального характера юридических лиц.

7. Системное извлечение выгоды из публичных земельных участков без оплаты

Аффилированные лица используют земельные участки (в том числе полученные без торгов или в рамках инвестиционных проектов) для фактической коммерческой деятельности (преимущественно автостоянки, размещение временных объектов), при этом обязательства по внесению арендных платежей систематически не исполняются.

Сформирована устойчивая модель извлечения дохода за счет неисполнения обязательств.

8. Отсутствие реальных финансовых последствий

Даже при наличии вступивших в силу судебных актов:

- исполнительные листы не предъявляются к исполнению либо предъявляются с существенной задержкой;

- возбужденные исполнительные производства не приводят к взысканию;
 - значительная часть производств прекращается по п. 4 ч. 1 ст. 46 ФЗ «Об исполнительном производстве» (отсутствие имущества).
В результате задолженность носит формальный характер и не трансформируется в реальные финансовые потери для должников.
-

9. Формальное участие в инвестиционных механизмах (СПВ)

Аффилированные лица получают статус резидентов СПВ и доступ к земельным участкам, однако:

- инвестиционные проекты не реализуются;
 - капитальные вложения не осуществляются;
 - отчетность не предоставляется;
 - фактическое использование участков противоречит бизнес-планам.
- Соглашения с АО «КРДВ» расторгаются судами как вследствие существенных нарушений.
-

10. Использование участков не по целевому назначению

Практически во всех судебных делах установлено:

- замещение заявленных инвестиционных проектов фактической эксплуатацией (стоянки, склады, временные сооружения);
 - отсутствие строительства капитальных объектов;
 - противоречие между разрешительной документацией и фактической деятельностью.
-

11. Попытки фиктивного закрепления прав на участки

Аффилированные лица предпринимают действия по созданию формальных оснований для закрепления прав, в том числе:

- регистрация некапитальных объектов как недвижимости;
 - оформление объектов незавершенного строительства без реальной инвестиционной деятельности.
- Суды признают такие объекты не соответствующими признакам недвижимости и исключают сведения из ЕГРН.

12. Процессуальное участие

Характерные признаки:

- неучастие в судебных заседаниях;
- непредставление отзывов;
- отсутствие обжалования судебных актов;
- единый круг представителей (в т.ч. Гетман П.Н., Марченко В.П.), что указывает на координацию действий.

13. Отказ уполномоченных органов от ключевых требований

В ряде дел (в т.ч. по ООО «Тендер») зафиксированы случаи отказа УМС от требований об освобождении земельных участков, несмотря на установленные нарушения.

Это приводит к сохранению фактического использования участков и нивелирует последствия судебных решений, что может свидетельствовать о:

- наличии личной заинтересованности должностных лиц;
- либо ненадлежащем исполнении ими обязанностей.

14. Попытки получения земельных участков в обход установленных процедур

Отдельные лица (например, ООО «Перспектива») предпринимают попытки получения участков без торгов и изменения вида разрешенного использования в обход градостроительных ограничений, используя статус резидента СПВ как формальное основание.

Суды признают такие требования необоснованными.

Совокупность установленных обстоятельств свидетельствует о наличии у группы аффилированных лиц устойчивой модели поведения, направленной на получение и использование публичных земельных участков с минимальными издержками:

- доступ к участкам обеспечивается через инвестиционные механизмы или попытки обхода торгов;
- фактическая деятельность не соответствует заявленным целям;
- обязательства по оплате и инвестициям не исполняются;
- судебные решения не приводят к реальному взысканию или возврату активов.

Указанная модель позволяет извлекать экономическую выгоду при отсутствии значимых правовых и финансовых последствий.

Выводы про ООО «Система»:

1) Подтвержден факт незаконного пользования земельным участком

ООО «Система» использовало публичный земельный участок (кадастровый № 25:28:050053:309) без законных оснований в период с 01.04.2021 по 31.03.2025 после признания договора аренды недействительным.

Суды установили наличие неосновательного обогащения, связанного с фактическим использованием участка без оплаты.

2) Неисполнение обязанности по внесению арендных платежей

Даже в период действия договора (до признания его ничтожным) общество систематически не исполняло обязательства по оплате аренды, что подтверждено материалами дела и судебными актами.

3) Наличие судебного акта о взыскании денежных средств

По делу № А51-19284/2023 (апелляция: 05АП-4139/2025) требования о взыскании неосновательного обогащения и процентов удовлетворены частично.

Исполнительный лист выдан 11.02.2026, при этом на текущий момент в ФССП сведения отсутствуют, что указывает на то, что взыскание фактически не инициировано либо находится на начальной стадии.

4) Системный характер нарушений в рамках одного объекта

Оба судебных спора касаются одного и того же земельного участка и одного договора, что указывает на:

- длительное (многолетнее) ненадлежащее поведение арендатора;
 - последовательное нарушение как финансовых обязательств, так и публично-правовых требований.
-

5) Представительство в судебных спорах

Интересы ООО «Система» представляли Марченко В.П. и Гусевская С.А.

Выводы про ООО «Проект»:

1) Систематическое неисполнение обязательств по оплате аренды

ООО «Проект» по договорам аренды земельных участков (ул. Сафонова, ул. Борисенко) длительно не исполняло обязанность по внесению арендных платежей.

Задолженность носит повторяющийся характер (разные периоды: 2021–2025 гг.), подтверждена многочисленными судебными актами, требования в большинстве случаев удовлетворены в полном объеме.

2) Фактическое использование участков при отсутствии оплаты

Судами установлено, что земельные участки передавались и использовались по назначению (эксплуатация автостоянок), однако оплата аренды не производилась.

3) Формальный статус резидента СПВ без исполнения обязательств

ООО «Проект» заключило соглашение с АО «КРДВ» (СПВ-1863/20), однако:

- инвестиции (182,6 млн руб.) не осуществлены;
- земельные участки не оформлены;
- деятельность не велась;
- отчетность не предоставлялась.

Соглашение расторгнуто судом как вследствие существенных нарушений, что подтверждает формальный характер участия.

4) Отсутствие исполнения судебных актов

По большинству исполнительных листов:

- либо отсутствуют сведения в ФССП (новые ИЛ 2025 года);
- либо возбужденные исполнительные производства не исполнены;
- значительная часть производств (2023–2024 гг.) прекращена по п. 4 ч. 1 ст. 46 ФЗ «Об исполнительном производстве» в связи с отсутствием у должника имущества.

Это свидетельствует о фактической невозможности взыскания задолженности.

6. Процессуальное поведение должника

ООО «Проект»:

- не участвует в судебных заседаниях;
- не представляет отзывы;
- не обжалует судебные акты.

Такое поведение указывает на формальное участие в процессе и отсутствие намерения защищать позицию либо исполнять обязательства.

7. Установлена модель поведения, при которой ООО «Проект» фактически извлекает экономическую выгоду из использования земельных участков (эксплуатация автостоянок) без внесения арендных платежей, то есть за счет неисполнения обязательств формируется доходная часть деятельности.

При последующем обращении уполномоченных органов в суд: требования удовлетворяются, однако исполнительные листы либо длительное время не предъявляются к исполнению, либо по возбужденным исполнительным производствам взыскание не осуществляется, либо производства прекращаются по п. 4 ч. 1 ст. 46 ФЗ «Об исполнительном производстве» в связи с отсутствием имущества должника.

В результате указанная модель приводит к тому, что: фактическое пользование земельными участками осуществляется без оплаты; финансовые издержки для общества фактически не наступают. ООО «Проект» реализует устойчивую модель извлечения прибыли из публичных земельных участков при системном уклонении от оплаты и отсутствии реальных последствий в виде взыскания задолженности.

Выводы по ООО «Владторг»:

- 1) Судами установлено, что ООО «Владторг» вместо реализации инвестиционных проектов (строительство объектов торговли и бытового обслуживания) фактически использовало земельные участки под автостоянки и иные вспомогательные объекты. Доказательства ведения заявленной деятельности отсутствуют.

 - 2) **Формальное участие в инвестиционных проектах**
Земельные участки предоставлялись под реализацию инвестиционных проектов, однако фактически проекты не реализованы, что привело к расторжению договоров аренды. Это свидетельствует о формальном использовании инвестиционного механизма для получения доступа к земельным участкам.

 - 3) **Попытка легализации некапитальных объектов через регистрацию права собственности**
ООО «Владторг» зарегистрировало право собственности на объект (склад 9,6 кв.м), который фактически не обладает признаками недвижимого имущества. Суд признал отсутствие права собственности и обязал исключить сведения из ЕГРН, что указывает на попытку создания фиктивного объекта для закрепления прав на участок.

 - 4) **Наличие задолженности по арендным платежам**
Судом подтвержден факт задолженности по договору аренды и взысканы денежные средства (основной долг и пени). При этом исполнительные листы выдаются, однако или не предъявлены к исполнению, или сведения в ФССП отсутствуют, или не оплачены.

 - 5) **Интересы общества представляет Гетман П.Н. по некоторым делам или представитель в заседания не является**
-

Выводы по ООО «Тендер»:

1. Использование земельного участка не по целевому назначению

Судами установлено, что земельный участок, предоставленный под реализацию инвестиционного проекта (объекты бытового обслуживания), фактически использовался под стоянку транспорта, размещение контейнеров, дробильного оборудования и иных некапитальных объектов. Заявленная инвестиционная деятельность не осуществлялась.

2. Формальный статус резидента СПВ без исполнения обязательств

ООО «Тендер» получило статус резидента свободного порта Владивосток и обязалось инвестировать более 64 млн руб., однако:

- инвестиции не осуществлены;
 - деятельность по проекту не велась более 24 месяцев;
 - фактическое использование участка противоречило бизнес-плану и разрешительной документации. Соглашение с АО «КРДВ» расторгнуто судом как вследствие существенных нарушений,
-

3. Попытка закрепления прав через объект незавершенного строительства

За ООО «Тендер» зарегистрировано право собственности на объект незавершенного строительства (готовность 99%), который используется в рамках фактической деятельности, не соответствующей целям предоставления участка. В настоящее время рассматривается спор о признании отсутствующим права собственности и исключении сведений из ЕГРН, при этом судом уже приняты обеспечительные меры, запрещающие отчуждение объекта.

4. Неисполнение обязательств по оплате аренды

Судами подтверждена задолженность по арендной плате и пени, при этом исполнительные листы:

- либо отсутствуют в базе ФССП;
 - либо фактически не предъявлены к исполнению.
- Это указывает на отсутствие реального взыскания задолженности.

6. Отказ УМС от требований об освобождении земельного участка

Несмотря на установленные нарушения и расторжение договора аренды, в апелляционной инстанции УМС отказалось от требования об обязании освободить земельный участок. Это привело к отсутствию обязанности по фактическому возврату участка, что позволяет продолжать его использование без правовых оснований.

7. Процессуальное поведение и аффилированность представителей

Интересы ООО «Тендер» представляют Гетман П.Н. и Марченко В.П. (также представитель ООО «Система»), что указывает на взаимосвязанность юридического сопровождения внутри группы лиц.

ООО «Тендер» реализует модель формального участия в инвестиционных проектах с получением земельных участков, их фактическим использованием не по целевому назначению и извлечением выгоды (эксплуатация стоянок и размещение объектов), при этом инвестиционные обязательства не исполняются. Судебные акты о расторжении соглашений и договоров аренды не приводят к реальному возврату участков, а взыскание задолженности не осуществляется, что минимизирует финансовые последствия для общества.

Выводы по ООО «Перспектива»:

1. **Попытка получения земельного участка без торгов при отсутствии правовых оснований**
ООО «Перспектива», ссылаясь на статус резидента СПВ, инициировало получение земельного участка в аренду без проведения торгов, однако судами установлено отсутствие у общества прав на данный участок и законных оснований для его предоставления в заявленном порядке.
2. **Попытка изменения вида разрешенного использования в обход градостроительных ограничений**
Общество требовало изменения вида разрешенного использования участка под многоэтажную жилую застройку, несмотря на то, что участок:
 - относился к территориям общего пользования;
 - находился в зоне планируемого развития;
 - был предусмотрен для государственных и муниципальных программ.
3. **Формальное использование статуса резидента СПВ**
Судами прямо указано, что статус резидента свободного порта Владивосток не создает безусловного права на получение земельных участков без торгов. Попытка ООО «Перспектива» использовать данный статус как основание для получения участка признана необоснованной.

ООО «Перспектива» предпринимало попытку получения публичного земельного участка и изменения его разрешенного использования в обход установленных градостроительных и земельных ограничений, используя статус резидента СПВ как формальное основание.

Бенефициары	Номер дела	Суть дела
<p>1) ООО «Система» (ИНН 2502061191)</p>	<p>А51-19284/2023 (1 инстанция), 05АП-4139/2025 (апелляция), № Ф03-549/2026 (кассация)</p>	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Система» заключен договор аренды земельного участка № 25-28-050053-Ю-Р-НР-00319 от 02.07.2020 в отношении участка с кадастровым номером 25:28:050053:309, площадью 4 717 кв.м, адрес: г. Владивосток, ул. Лесная, в районе д. 12, для реализации инвестпроекта по строительству жилых домов, ООО «Система» не исполняло обязанность по внесению арендной платы и фактически использовало участок. В период спора вступившим в силу решением Арбитражного суда Приморского края от 07.09.2023 по делу № А51-19239/2020 договор аренды признан недействительным (ничтожным) ввиду наличия нескольких претендентов на участок и отсутствия аукциона. Несмотря на недействительность договора, ответчик в период с 01.04.2021 по 31.03.2025 без правовых оснований продолжал пользоваться земельным участком, что послужило основанием для взыскания неосновательного обогащения и процентов. Суды установили факт ненадлежащего использования публичного земельного участка и частично удовлетворили требования о взыскании.</p> <p>-----</p> <p>Судья 1 инстанции: Понкратенко М. В. Апелляция (состав суда): Грызыхина Е. А., Синицына С. М., Глебов Д. А. — решение</p>

		<p>оставлено без изменения</p> <p>Кассация (состав суда): Гребенщиков С. И., Гребенщикова В. А., Никитин Е. О. — судебные акты оставлены без изменения</p> <p>11.02.2026 — выдан исполнительный лист (в ФССП не предъявлен, сведения в банке исполнительных производств отсутствуют)</p>
2) ООО «Система»	A51-6016/2023	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Система» заключен договор аренды земельного участка от 02.07.2020 № 25-28-050053-Ю-Р-НР-00319 в отношении участка с кадастровым номером 25:28:050053:309, площадью 4 717 кв.м, адрес: г. Владивосток, район ул. Лесная, д. 12, для реализации инвестиционного проекта по строительству жилых домов. Договор предусматривал право арендодателя на односторонний внесудебный отказ от договора (п. 6.3), в том числе при невнесении арендной платы и использовании участка не по целевому назначению. Суд установил, что такое условие противоречит ч. 9 ст. 22 ЗК РФ, поскольку долгосрочная аренда публичного земельного участка может быть прекращена только в судебном порядке. Пункт 6.3 договора признан недействительным как нарушающий публичные интересы. Дело иллюстрирует системное неисполнение арендатором условий публичной аренды и попытку закрепить незаконный порядок прекращения договора.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Понкратенко М.В.</p>

<p>3) ООО «Проект» (ИНН 2502061667)</p>	<p>A51-14047/2025</p>	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 16.11.2020 № 25-28-030015-АУ-А-НР-00302 в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030015:217, площадью 1 676 кв.м, адрес: г. Владивосток, ул. Сафонова, д. 39, с видом разрешенного использования – стоянка автотранспортных средств. Договор заключен по результатам аукциона сроком до 15.11.2028, однако арендатор систематически не исполнял обязанность по внесению арендной платы. В результате образовалась задолженность по арендной плате в размере 1 149 736 руб. и пени 104 258,98 руб. Ранее спорный договор аренды был расторгнут решением суда по делу № А51-19335/2024. Суд подтвердил факт использования земельного участка без надлежащей оплаты и взыскал задолженность и неустойку в полном объеме.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Яфаева 05.12.2025 – выдан исполнительный лист (в базе ФССП сведения о предъявлении исполнительного листа на сумму 1 253 994,98 руб. отсутствуют)</p>
<p>1) ООО «Проект»</p>	<p>A51-11944/2025</p>	<p>Между АО «КРДВ» и ООО «Проект» заключено соглашение об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 27.02.2020 № СПВ-1863/20, предусматривающее реализацию</p>

		<p>инвестиционного проекта с использованием земельных участков (в т.ч. планируемая аренда участков с кадастровыми номерами 25:28:000000:5882, 25:28:000000:5883, 25:28:040008:334 и др.). Резидент обязался осуществить инвестиции в размере 182,6 млн руб. и получить земельные участки для реализации проекта, однако фактически инвестиции не осуществлены, земельные участки не оформлены и деятельность не велась. ООО «Проект» также систематически не представляло обязательную отчетность о ходе проекта. Суд признал данные нарушения существенными и расторг соглашение. Дело подтверждает формальное получение статуса резидента без последующего исполнения обязательств, связанных с освоением земельных участков.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Шпакова Е.К. – неимущественное требование (расторжение соглашения + 50.000 суд.расходы), удовлетворено в полном объеме 23.12.2025 – выдача ИЛ (в базе ФССП найден, не оплачен, 15397/26/25043-ИП от 14.03.2026)</p>
2) ООО «Проект»	A51-7018/2025	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 10.09.2020 № 25-28-030018-АУ-А-НР-00340 по результатам аукциона в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030018:430,</p>

		<p>площадью 1 320 кв.м, адрес: г. Владивосток, район ул. Борисенко, 104а, с видом использования – эксплуатация стоянки автотранспортных средств. Договор действовал до 09.09.2028 и предусматривал ежемесячную оплату арендной платы. ООО «Проект» систематически не исполняло обязанность по внесению арендных платежей, в результате чего образовалась задолженность в размере 402 864 руб. Истцом направлялись предупреждения, однако задолженность погашена не была. Суд признал факт использования земельного участка без надлежащей оплаты и взыскал задолженность и пени.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Яфаева 15.09.2025 – выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 440258руб.09коп. найден, не оплачен, 169977/25/25043-ИП от 20.11.2025 71737/25/25043-СД)</p>
3) ООО «Проект»	A51-19335/2024	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 16.11.2020 № 25-28-030015-АУ-А-НР-00302 по результатам аукциона в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030015:217, площадью 1 676 кв.м, адрес: г. Владивосток, ул. Сафонова, д. 39, вид использования – эксплуатация автостоянки. Земельный участок был передан арендатору по акту приема-передачи и фактически использовался по назначению. ООО</p>

		<p>«Проект» систематически не исполняло обязанность по внесению арендной платы, допустив задолженность за период с 01.05.2021 по 08.04.2025, в том числе не исполнив решение суда по делу № А51-5895/2022. Направленные УМС претензии и требования о погашении долга и расторжении договора оставлены без удовлетворения. Суд признал нарушения существенными, расторг договор аренды и обязал арендатора освободить и передать земельный участок арендодателю.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Левченко Требование неимущественного характера (расторжение, освобождение земельного участка)</p>
4) ООО «Проект»	А51-12540/2024	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 10.09.2020 № 25-28-030018-АУ-А-НР-00340 по результатам аукциона в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030018:430, площадью 1 320 кв.м, адрес: г. Владивосток, район ул. Борисенко, д. 104а, вид разрешенного использования – эксплуатация автостоянки. Земельный участок был передан арендатору и фактически использовался по назначению. ООО «Проект» систематически не исполняло обязанность по внесению арендной платы, допустив задолженность, ранее подтвержденную решением суда по делу №</p>

		<p>A51-21413/2022. Направленные арендодателем претензии и предложение о расторжении договора оставлены без удовлетворения. Суд признал нарушение существенным, расторг договор аренды и обязал арендатора освободить и передать земельный участок арендодателю.</p> <hr/> <p>Судья: Яфаева Требование неимущественного характера (расторжение, освобождение земельного участка)</p>
5) ООО «Проект»	A51-6575/2024	<p>Между УМС г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 10.09.2020 № 25-28-030018-АУ-А-НР-00340 по результатам аукциона в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030018:430, площадью 1 320 кв.м, адрес: г. Владивосток, район ул. Борисенко, д. 104а, вид разрешенного использования – эксплуатация автостоянки. Земельный участок был передан арендатору и использовался по назначению. ООО «Проект» не исполняло обязанность по внесению арендной платы, допустив задолженность за период с 01.05.2023 по 31.03.2024. Претензия арендодателя о погашении долга оставлена без исполнения. Суд взыскал с арендатора задолженность по арендной плате и неустойку за просрочку исполнения обязательств.</p> <hr/>

		<p>Судья: Яфаева 12.09.2024 – выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 601090руб.56коп. обнаружен 136925/24/25043-ИП от 21.10.2024 179792/23/25043-СД, прекращен в связи с отсутствием у должника имущества)</p>
6) ООО «Проект»	A51-422/2024	<p>Между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Проект» заключен договор аренды земельного участка от 16.11.2020 № 25-28-030015-АУ-А-НР-00302 на основании аукциона в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:030015:217, площадью 1 676 кв.м, адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сафонова, д. 29, вид разрешенного использования – эксплуатация стоянок для транспортных средств. Срок аренды установлен с 16.11.2020 по 15.11.2028 (дополнительное соглашение от 01.04.2022). ООО «Проект» допустило существенную задолженность по арендной плате за период с 01.02.2023 по 30.04.2024, а также просрочку исполнения обязательств, в связи с чем начислена пеня. Претензия арендодателя о погашении задолженности оставлена без исполнения. Суд взыскал с арендатора задолженность по арендной плате и пеню за просрочку платежей.</p> <hr/> <p>Судья: Понкратенко 02.08.2024 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 1 912 241 рубль 03 копейки обнаружен</p>

		118476/24/25043-ИП от 27.08.2024 179792/23/25043-СД, прекращен в связи с отсутствием у должника имущества)
7) ООО «Проект»	A51-21413/2022	<p>Между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Проект» по результатам аукциона заключен договор аренды земельного участка от 10.09.2020 № 25-28-030018-АУ-А-ИР-00340 в отношении участка с кадастровым номером 25:28:030018:430, площадью 1 320 кв.м, адрес: г. Владивосток, район ул. Борисенко, 104а, вид разрешенного использования – эксплуатация стоянок для транспортных средств. Срок аренды установлен с 10.09.2020 по 09.09.2028 (в редакции дополнительного соглашения от 31.03.2022). ООО «Проект» ненадлежащим образом исполняло обязанность по внесению арендной платы, в результате чего образовалась задолженность за период с 01.08.2021 по 30.04.2023. Суд признал наличие долга и частично удовлетворил требования о взыскании неустойки с учетом действия моратория на начисление санкций, взыскал с арендатора задолженность по арендной плате и пеню в уменьшенном размере.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Яфаева 03.10.2023- выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 1110902руб.25коп. обнаружен 179792/23/25043-ИП от 24.11.2023</p>

		179792/23/25043-СД, прекращен в связи с отсутствием у должника имущества)
8) ООО «Проект»	A51-5895/2022	<p>Между Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Проект» по результатам аукциона (протокол № 2 от 23.07.2020) заключен договор аренды земельного участка от 16.11.2020 № 25-28-030015-АУ-А-НР-00302 в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:030015:217, площадью 1 676 кв.м, адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Сафонова, д. 39, вид разрешенного использования — эксплуатация стоянок для транспортных средств (без строительства). Срок аренды установлен с 16.11.2020 по 15.11.2028 (дополнительное соглашение от 01.04.2022). ООО «Проект» ненадлежащим образом исполняло обязанность по внесению арендной платы, в результате чего образовалась задолженность за период с 01.05.2021 по 31.01.2023. Суд признал наличие долга и частично удовлетворил требования о взыскании пени с учетом действия моратория, взыскав задолженность по арендной плате и пени в уменьшенном размере.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Понкратенко 07.11.2023 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 2491121.02 руб. обнаружен 203939/23/25043-ИП от 18.12.2023</p>

		179792/23/25043-СД, прекращен в связи с отсутствием у должника имущества)
9) ООО «ВладСервисБыт» (ИНН 2543126345)	А51-13592/2024	<p>Между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ООО «ВладСервисБыт» заключен договор аренды земельного участка от 19.03.2019 № 28-Ю-23804 на основании подп. 33 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ. Предмет договора — земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:166, площадью 1 242 кв.м, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Красного Знамени, д. 129, вид разрешенного использования — бытовое обслуживание, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Срок аренды установлен до 06.09.2043. Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 19.03.2019. В период с 01.11.2022 по 28.02.2025 арендатор надлежащим образом арендную плату не вносил. Судом установлено, что арендная плата является регулируемой, а расчет истца в заявленном размере завышен. По результатам перерасчета суд взыскал задолженность по арендной плате в размере 405 835,58 руб. и неустойку за просрочку внесения арендных платежей за период с 02.12.2022 по 31.03.2025 в размере 99 696,66 руб., в остальной части иска отказал.</p>

		<p>Судья: Чжен Е.Е. 22.08.2025 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 505532.24 руб. найден, не оплачен, 147414/25/25043-ИП от 29.10.2025 55978/24/25043-СД)</p>
<p>10) ООО «ВладСервисБит» (ИНН 2543126345)</p>	<p>A51-9272/2023 (апелляция 05АП-6887/2023)</p>	<p>Рассматривался спор о расторжении договора аренды земельного участка от 19.03.2019 № 28-Ю-23806, заключенного без торгов на основании подп. 33 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ как с резидентом свободного порта Владивосток. Предмет договора — земельный участок с кадастровым номером 25:28:030017:6779, площадью 1 949 кв.м, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Борисенко, д. 70, вид разрешенного использования — обслуживание автотранспорта, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Основанием предоставления участка являлось соглашение об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 07.09.2018 № СПВ-877/18, заключенное с АО «КРДВ». Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Приморского края от 23.11.2022 по делу № А51-13713/2022 указанное соглашение было расторгнуто в связи с существенным нарушением его условий ответчиком. Суд</p>

установил, что после расторжения соглашения у арендатора отсутствуют правовые основания для использования земельного участка по целевому назначению, а фактически участок использовался как автостоянка без реализации инвестиционного проекта. Расторжение соглашения № СПВ-877/18 признано самостоятельным и достаточным основанием для расторжения договора аренды в силу условий договора и норм ст. 22, 45 ЗК РФ, ст. 450, 619 ГК РФ. Апелляционный суд подтвердил законность расторжения договора аренды; производство в части требования об освобождении участка прекращено в связи с частичным отказом истца от иска, в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В апелляции: Несмотря на наличие указанных нарушений и правовых оснований для защиты интересов муниципального образования, в апелляционной инстанции УМС г. Владивостока заявило отказ от исковых требований в части обязанности арендатора освободить земельный участок. Суд принял данный отказ и прекратил производство в соответствующей части. Такое процессуальное поведение приводит к тому, что:

- земельный участок, подлежащий возврату в муниципальную собственность, фактически не изымается у арендатора;

		<ul style="list-style-type: none"> • сохраняется возможность дальнейшего использования участка без правовых оснований; • не обеспечивается восстановление нарушенных прав. <p>С учетом установленных судом нарушений (неисполнение инвестиционного проекта, использование участка не по целевому назначению, утрата статуса резидента), отказ от требования об освобождении участка не имеет правового или экономического обоснования.</p> <p>Отказ УМС от требования об освобождении земельного участка при наличии подтвержденных существенных нарушений со стороны арендатора может свидетельствовать о наличии личной заинтересованности должностных лиц либо о ненадлежащем исполнении ими обязанностей (халатности) при защите имущественных интересов муниципального образования.</p>
11) ООО «ВладСервисБыт» (ИНН 2543126345)	A51-8580/2023	<p>Рассматривалось требование о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 19.05.2019 № 28-Ю-23806, заключенному без торгов на основании подп. 33 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ.</p> <p>Предмет договора — земельный участок с кадастровым номером 25:28:030017:6779, площадью 1 949 кв.м, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул.</p>

Борисенко, д. 70, вид разрешенного использования — обслуживание автотранспорта, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Земельный участок передан арендатору по акту приема-передачи от 19.05.2019. В период с 01.08.2019 по 30.09.2023 ответчик ненадлежащим образом исполнял обязанность по внесению арендной платы. Суд установил, что арендная плата является регулируемой и подлежит расчету по правилам Постановления Администрации Приморского края от 11.03.2015 № 75-па, исходя из кадастровой стоимости участка и налоговой ставки 1,5% с применением коэффициента 2 ввиду отсутствия объектов недвижимости на участке. Требование о взыскании задолженности удовлетворено в размере 428 415,62 руб.. Требование о взыскании пени за период с 04.04.2019 по 03.10.2023 удовлетворено частично с учетом действия моратория, установленного Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497, в размере 57 142,80 руб. В остальной части иска отказано.

Судья: Чжен Е.Е.

21.02.2024 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 485558.42 руб. найден, не оплачен,

		55978/24/25043-ИП от 15.04.2024 55978/24/25043-СД)
12) ООО «ВладСервисБйт» (ИНН 2543126345)	A51-4985/2023	Рассматривался иск Управления муниципальной собственности г. Владивостока о расторжении договора аренды земельного участка от 19.03.2019 № 28-Ю-23804, заключенного без торгов на основании подп. 33 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ в связи с предоставлением участка резиденту свободного порта Владивосток. Предмет договора — земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:166, площадью 1 242 кв.м, из земель населенных пунктов, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 129, вид разрешенного использования — бытовое обслуживание, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Основанием для иска послужило вступившее в законную силу решение Арбитражного суда Приморского края по делу № А51-13713/2022, которым расторгнуто соглашение об осуществлении деятельности резидента СПВ от 07.09.2018 № СПВ-877/18, что повлекло утрату ответчиком статуса резидента свободного порта Владивосток и невозможность дальнейшего использования участка по целевому назначению. Суд установил существенное

		<p>изменение обстоятельств и отсутствие у ответчика законных оснований для владения и пользования участком. Договор аренды от 19.03.2019 № 28-Ю-23804 расторгнут. Ответчик обязан освободить земельный участок с кадастровым номером 25:28:010031:166 и передать его истцу по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению</p> <p>-----</p> <p>Судья: Яфаева Е.Р. – удовлетворено частично 25.09.2023 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 50000.00 руб. найден, не оплачен, 160023/23/25043-ИП от 23.10.2023) В остальном требование неимущественного характера (расторжение, освобождение з/у)</p>
<p>13) ООО «ВладСервисБит» (ИНН 2543126345)</p>	<p>Ф03-3155/2023 (А51-13713/2022)</p>	<p>Рассматривалась кассационная жалоба ООО «ВладСервисБит» на решение Арбитражного суда Приморского края от 23.11.2022 и постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2023, которыми удовлетворены требования АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» о расторжении соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 07.09.2018 № СПВ-877/18. Соглашение предусматривало реализацию инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов</p>

бытового обслуживания» в период 2018–2020 годов с общим объемом капитальных вложений 54 796 000 руб. Реализация проекта должна была осуществляться, в том числе, на следующих земельных участках: 25:28:030017:6779 (1 949 кв.м, г. Владивосток, ул. Борисенко, 70), 25:28:010031:166 (1 242 кв.м, пр-т Красного Знамени, 129), 25:28:010038:225 (717 кв.м, ул. Горийская, 1), 25:28:010041:2273 (1 098 кв.м, ул. Нейбута, 22), земельном участке площадью 700–900 кв.м, подлежащем образованию путем раздела участка 25:28:030008:50 (район ул. Окатова, 2), а также участке ориентировочной площадью 2 700–3 000 кв.м в кадастровом квартале 25:28:050049, примыкающем к участку 25:28:050049:153 (район ул. Давыдова, 52). Суды установили, что ответчиком не доказано осуществление деятельности, предусмотренной соглашением, в течение 24 месяцев, не подтверждено внесение обязательных капитальных вложений в размере не менее 5 000 000 руб. в установленный трехлетний срок, а также допущено систематическое непредставление ежеквартальной отчетности. Эти обстоятельства признаны существенными нарушениями условий соглашения в смысле ст. 13 Федерального закона № 212-ФЗ «О свободном порте Владивосток» и п. 5.1.1 соглашения. Доводы ответчика о понесенных затратах и подготовительных

		<p>работах судами отклонены как неподтвержденные надлежащими доказательствами. Кассационная инстанция пришла к выводу о законности расторжения соглашения № СПВ-877/18, указав, что прекращение соглашения повлекло утрату правовых оснований для использования указанных земельных участков в рамках режима СПВ.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Калягин А.К. 26.10.2023 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 6 000 руб. найден 180214/23/25043-ИП от 22.11.2023, прекращен в связи с невозможностью установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии денежных средств) В остальном требование неимущественного характера (расторжение соглашения)</p>
14) ООО «ВладСервисБыт» (ИНН 2543126345)	A51-391/2022	<p>По иску заместителя прокурора Приморского края в интересах Владивостокского городского округа признан недействительным пункт 5.4 договора аренды земельного участка от 19.03.2019 № 28-Ю-23806, заключенного между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ООО «ВладСервисБыт». Договор касается земельного участка с кадастровым номером 25:28:030017:6779, площадью 1 949 кв.м, адрес: Приморский край, г. Владивосток, ул. Борисенко, д. 70, вид разрешенного использования –</p>

		<p>обслуживание автотранспорта, цель предоставления -- реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Срок аренды установлен до 06.09.2043. Оспариваемый пункт 5.4 предусматривал право арендодателя на односторонний внесудебный отказ от договора, в том числе при расторжении соглашения резидента СПВ № СПВ-877/18 от 07.09.2018. Суд указал, что в силу п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ договор аренды публичного земельного участка, заключенный на срок более пяти лет, может быть досрочно расторгнут исключительно в судебном порядке и только при существенном нарушении договора арендатором. Условие о внесудебном одностороннем расторжении признано противоречащим императивным нормам земельного законодательства и посягающим на публичные интересы, в связи с чем признано ничтожным по ст. 168 ГК РФ. Недействительность пункта 5.4 не повлекла недействительности договора в остальной части.</p>
<p>15) ООО «ВладСервисБит» (ИНН 2543126345)</p>	<p>A51-415/2022</p>	<p>По иску заместителя прокурора Приморского края в интересах Владивостокского городского округа признан недействительным пункт 5.4 договора аренды земельного участка от</p>

19.03.2019 № 28-Ю-23804, заключенного между Департаментом земельных и имущественных отношений Приморского края и ООО «ВладСервисБыт». Договор аренды заключен в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:166, площадью 1 242 кв.м, из земель населенных пунктов, местоположение: Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 129, вид разрешенного использования — бытовое обслуживание, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство объекта придорожного сервиса, многоуровневой парковки и сети объектов бытового обслуживания». Срок аренды установлен до 06.09.2043, государственная регистрация договора произведена 04.04.2019. Оспариваемый пункт 5.4 предусматривал право арендодателя на односторонний внесудебный отказ от договора, в том числе в случае расторжения соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 07.09.2018 № СПВ-877/18. Суд указал, что в силу п. 9 ст. 22 Земельного кодекса РФ договор аренды публичного земельного участка, заключенный на срок более пяти лет, может быть досрочно расторгнут исключительно в судебном порядке и только при наличии существенного нарушения договора арендатором. Условие о

		<p>внесудебном одностороннем расторжении признано противоречащим императивным нормам земельного законодательства, посягающим на публичные интересы, и признано ничтожным по ст. 168 ГК РФ. Недействительность пункта 5.4 не повлекла недействительности договора аренды в остальной части.</p>
<p>16) ООО «ВладСервисБыт» (ИНН 2543126345)</p>	<p>A51-19002/2021</p>	<p>По иску Управления муниципальной собственности г. Владивостока взыскана задолженность по договору аренды земельного участка от 19.03.2019 № 28-Ю-23804. Договор заключен в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:010031:166, площадью 1 242 кв.м, из земель населенных пунктов, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, пр-т Красного Знамени, д. 129, вид разрешенного использования — бытовое обслуживание. Срок аренды установлен до 06.09.2043, государственная регистрация договора произведена 04.04.2019. Суд установил ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендной платы за период с 01.10.2019 по 31.10.2022, при том что фактическое использование участка подтверждено (размещение автостоянки и вспомогательных объектов). Доводы арендатора о невозможности использования участка и о применении льгот как резидента СПВ отклонены. С ООО «ВладСервисБыт»</p>

		<p>взыскано 577 262,63 руб. основного долга и 46 435,92 руб. пени (с учетом действия моратория на начисление санкций в период с 01.04.2022 по 01.10.2022), в остальной части требований о взыскании пени отказано.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Жестилевская О.А. – удовлетворено частично 02.06.2023 - выдача ИЛ (в базе ФССП лист на 619744.13 руб. найден 82149/23/25043-ИП от 19.06.2023, прекращен в связи с невозможностью установить местонахождение должника, его имущества либо получить сведения о наличии денежных средств)</p> <p>В базе есть аналогичный исполнительный лист от 02.06.2023, исполнительное производств 129954/24/25043-ИП от 02.10.2024 55978/24/25043-СД на 623698.55 руб., не оплачен</p>
17) ООО «Владторг» (ИНН 2536310061)	A51-19275/2025	<p>Управление муниципальной собственности г. Владивостока обратилось в Арбитражный суд Приморского края с иском о расторжении договора аренды земельного участка от 08.04.2019 № 28-Ю-23863, заключенного с ООО «Владторг», в отношении земельного участка с кадастровым номером 25:28:040006:795, площадью 1 100 кв.м, из земель населенных пунктов. Местоположение участка:</p>

Приморский край, г. Владивосток, ориентир — жилой дом, участок расположен примерно в 36 м по направлению на юго-восток, почтовый адрес ориентира: ул. Шошина, д. 11. Вид разрешенного использования — бытовое обслуживание, цель предоставления — реализация инвестиционного проекта «Строительство магазина и объектов бытового обслуживания на территории города Владивостока». Дополнительно заявлены требования об обязании ответчика освободить земельный участок и передать его УМС по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению. В рамках дела судом 07.11.2025 удовлетворено ходатайство УМС о принятии обеспечительных мер: ООО «Владторг» запрещено совершать действия по отчуждению и изменению характеристик земельного участка, а Управлению Росреестра по Приморскому краю запрещено осуществлять государственную регистрацию перехода прав, ограничений и обременений в отношении указанного земельного участка. Дело находится на рассмотрении суда первой инстанции, итоговое решение не принято.

Судья: Понкратенко М. В

		Представитель от ООО «ВладТорг» - Гетман.П.Н.
18) ООО «Владторг» (ИНН 2536310061)	A51-16016/2025	<p>Арбитражный суд Приморского края в порядке упрощенного производства рассмотрел иск Управления муниципальной собственности города Владивостока к ООО «Владторг» о взыскании задолженности по арендной плате и пени. Судом установлено наличие у ответчика задолженности по обязательствам из договора аренды земельного участка (договор аренды с УМС г. Владивостока, в рамках арендных правоотношений, связанных с использованием муниципального земельного участка). Решением суда от 05.12.2025 с ООО «Владторг» взыскано 213 684 руб. 75 коп. основного долга и 52 343 руб. 25 коп. пени. В остальной части заявленных требований (в том числе по сумме долга и пени) истцу отказано.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Левченко Е.А. 25.12.2025 –выдан ИЛ, в базе ФСП не обнаружен, не предъявлен к исполнению</p>
19) ООО «Владторг» (ИНН 2536310061)	A51-17778/2023	<p>Арбитражный суд Приморского края рассмотрел иск Управления муниципальной собственности г. Владивостока к ООО «Владторг» о признании отсутствующим права собственности на объект недвижимости и исключении сведений из ЕГРН. Основанием спора послужила государственная регистрация за ООО «Владторг» права собственности на склад</p>

площадью 9,6 кв.м, кадастровый номер 25:28:030017:7384, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Борисенко, в районе д. 70а, возведённый в границах земельного участка с кадастровым номером 25:28:030017:7138, предоставленного обществу по договору аренды земельного участка от 14.02.2019 № 28-Ю-23751 (цель — реализация инвестиционного проекта «Строительство магазина и объектов бытового обслуживания»). Суд установил, что спорный объект не обладает признаками объекта капитального строительства (отсутствует прочная связь с землёй, признаки капитальности и инженерного обеспечения), что подтверждено заключением МКУ «Комплексное развитие земель и недвижимости города Владивостока» и судебной строительно-технической экспертизой. Решением суда от 11.12.2024 признано отсутствующим право собственности ООО «Владторг» на указанный склад, постановлено исключить из ЕГРН сведения о государственном кадастровом учёте объекта

Судья: Чжен Е.Е.
Представитель от ООО «ВладТорг» -
Гетман.П.Н.

20) ООО «Владторг» (ИНН 2336310061)

A51-10366/2023

Арбитражный суд Приморского края рассмотрел иск Управления муниципальной собственности г. Владивостока к ООО «Владторг» о расторжении договора аренды земельного участка от 14.02.2019 № 28-Ю-23751. Предметом спора являлся земельный участок с кадастровым номером 25:28:030017:7138, площадью 2047 кв.м, из земель населённых пунктов, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Борисенко, д. 70а, предоставленный для реализации инвестиционного проекта «Строительство магазина и объектов бытового обслуживания на территории города Владивостока». Судом установлено, что ООО «Владторг» на протяжении длительного периода использовало участок не по целевому назначению, фактически разместив на нём автостоянку с некапитальными охранными сооружениями, что подтверждено актами проверок УМС от 24.01.2020 № 407, 15.04.2021 № 90, 16.06.2022 № 41. Доказательства реализации основного вида разрешённого использования (строительство магазина и объектов бытового обслуживания) ответчиком не представлены. Суд указал, что использование автостоянки допустимо лишь как вспомогательный вид, но не может подменять основной. При этом учтено, что ранее по делу № A51-17778/2023 признано отсутствующим право собственности ООО

		<p>«Владторг» на некапитальный объект (склад) с кадастровым номером 25:28:030017:7384, расположенный в границах данного участка. Решением суда от 29.01.2026 договор аренды № 28-Ю-23751 расторгнут, ООО «Владторг» обязано освободить и передать земельный участок по акту приёма-передачи в состоянии, пригодном для дальнейшего использования по целевому назначению</p> <p>-----</p> <p>Судья: Левченко Е.А.</p>
21) ООО «Тендер» (ИНН 2543129963)	A51-21936/2025	<p>Арбитражным судом Приморского края рассматривается дело по иску администрации города Владивостока и Управления муниципальной собственности г. Владивостока к ООО «Тендер» о признании отсутствующим права собственности и исключении из ЕГРН сведений в отношении объекта незавершённого строительства. Предметом спора является объект незавершенного строительства с кадастровым номером 25:28:040012:3076, площадью 177 кв.м, степенью готовности 99%, проектируемое назначение — нежилое, расположенный по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, зд. 108б, право собственности на который зарегистрировано за ООО «Тендер» (запись от 09.08.2023 № 25:28:040012:3076-25/056/2023-1). Истцы</p>

		<p>указали, что сохранение записи о праве собственности и возможность отчуждения спорного объекта создают риск невозможности восстановления публичных прав и аннулирования спорной регистрации. Определением суда по делу № А51-21936/2025 удовлетворено ходатайство о принятии обеспечительных мер: ООО «Тендер» запрещено отчуждать объект и изменять его характеристики, а Управлению Росреестра по Приморскому краю запрещено осуществлять государственную регистрацию перехода прав, обременений и кадастровый учет изменений характеристик объекта незавершенного строительства с кадастровым номером 25:28:040012:3076. Итоговое решение по существу спора на момент вынесения определения отсутствует, дело находится на рассмотрении суда первой инстанции.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Яфаева Е.Р. Представитель Ответчика: Гетман П.Н</p>
22) ООО «Тендер» (ИНН 2543129963)	А51-14333/2024 (апелляция 05АП-4456/2025)	<p>Пятым арбитражным апелляционным судом рассмотрена апелляционная жалоба ООО «Тендер» на решение Арбитражного суда Приморского края от 08.08.2025, которым удовлетворены требования Управления муниципальной собственности г. Владивостока о расторжении договора аренды земельного участка от 04.04.2019 № 28-Ю-23839. Предметом спора являлся</p>

земельный участок с кадастровым номером 25:28:040012:2449, площадью 8 342 кв.м, расположенный по адресу ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепроvская, д. 100, предоставленный для реализации инвестиционного проекта «Строительство объектов бытового обслуживания на территории города Владивостока». Судами установлено длительное неиспользование земельного участка по целевому назначению и существенное нарушение условий договора аренды, подтвержденное актами проверок УМС от 01.02.2024 и 02.04.2024 № 37. В границах участка размещались: объект незавершенного строительства с кадастровым номером 25:28:040012:3076 (площадь 177 кв.м, готовность 99%, «мастерская мелкого ремонта»), металлические контейнеры (298 кв.м), дробилка (18 кв.м), ограждения, территория использовалась как стоянка грузового транспорта. Суд указал на противоречия между разрешением на строительство, бизнес-планом резидента, фактическим использованием участка и целями предоставления земли, а также учел вступившее в законную силу решение по делу № А51-19533/2023 о расторжении соглашения резидента свободного порта Владивосток № СПВ-1005/18 от 08.11.2018, что исключает возможность дальнейшего использования участка в заявленных

		<p>инвестиционных целях. Апелляционный суд оставил в силе решение о расторжении договора аренды, принял частичный отказ УМС от требования об освобождении участка от размещенных объектов</p> <p>-----</p> <p>Судья по 1 инстанции: Представитель от ответчика: Гетман П.Н</p> <p>Апелляция: Принять отказ Управления муниципальной собственности г. Владивостока от искового требования об обязании общества с ограниченной ответственностью «Тендер» освободить земельный участок с и передать Управлению муниципальной собственности г. Владивостока земельный участок по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования по целевому назначению, в 5-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу.</p>
23) ООО «Тендер» (ИНН 2543129963)	A51-19553/2023	<p>Арбитражным судом Приморского края 12.08.2024 удовлетворены иски АО «Корпорация развития Дальнего Востока и Арктики» о расторжении соглашения об осуществлении деятельности резидента свободного порта Владивосток от 08.11.2018 № СПВ-1005/18. Судом установлено, что ООО «Тендер», являясь резидентом СПВ, обязалось реализовать инвестиционный проект «Строительство объектов бытового</p>

		<p>обслуживания на территории города Владивостока» в период 2018–2022 гг. с общим объемом инвестиций 64 910 000 руб., в том числе капитальных вложений 62 560 000 руб. Инвестиционный проект подлежал реализации на земельном участке с кадастровым номером 25:28:040012:2449, площадью 8 342 кв.м, расположенном по адресу ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, д. 100, предоставленном по договору аренды от 04.04.2019 № 28-Ю-23839. Судом установлено неосуществление резидентом деятельности, предусмотренной соглашением, более 24 месяцев, а также неосуществление инвестиций в объеме и сроки, предусмотренные соглашением и бизнес-планом. Фактически на участке размещались стоянка грузовых и легковых автомобилей, объекты некапитального строительства, контейнеры, дробилка, а также объект незавершенного строительства с кадастровым номером 25:28:040012:3076 («мастерская мелкого ремонта»), что не соответствовало заявленному инвестиционному проекту. Суд указал на существенные противоречия между бизнес-планом, разрешением на строительство, зарегистрированным ОНС и фактическим использованием земельного участка, а также подтвердил отсутствие доказательств надлежащего исполнения инвестиционных обязательств. Доводы ООО «Тендер» о</p>
--	--	---

		<p>влиянии пандемии COVID-19 и иных обстоятельств непреодолимой силы отклонены как недоказанные. На основании статей 450, 452 ГК РФ, статьи 13 Федерального закона № 212-ФЗ, соглашение № СПВ-1005/18 расторгнуто, с ООО «Тендер» взыскана государственная пошлина 6 000 руб.</p> <p>-----</p> <p>Судья: Чугаева И. С. Требование неимущественного характера (расторжение соглашения) Представитель ответчика - Марченко В.П. (тот же, что и у ООО «Система»)</p>
24) ООО «Тендер» (ИНН 2543129963)	A51-236/2021	<p>Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 08.12.2021 оставлено без изменения решение Арбитражного суда Приморского края от 16.09.2021 о частичном удовлетворении требований Управления муниципальной собственности г. Владивостока о взыскании задолженности по арендной плате и пени по договору аренды земельного участка от 04.04.2019 № 28-Ю-23839. Спор возник в связи с ненадлежащим исполнением ООО «Тендер» обязанности по внесению арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 25:28:040012:2449, площадью 8 342 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – бытовое обслуживание, адрес ориентира: Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская, д. 100,</p>

		<p>предоставленный для реализации инвестиционного проекта «Строительство объектов бытового обслуживания на территории города Владивостока». Судом установлено, что арендная плата является регулируемой и подлежит расчету исходя из кадастровой стоимости земельного участка и ставок, установленных нормативными правовыми актами Приморского края и муниципальными правовыми актами г. Владивостока. В ходе рассмотрения дела исследовался вопрос изменения кадастровой стоимости участка (с 26 686 000 руб. до 21 893 302,70 руб. на основании Постановления министерства имущественных и земельных отношений Приморского края от 15.10.2020 № 87-п) и момента ее применения при расчете арендной платы. Апелляционный суд пришел к выводу, что уменьшенная кадастровая стоимость подлежит применению с 22.11.2020 (дата вступления в силу Постановления № 87-п), однако указанное обстоятельство не повлияло на размер удовлетворенных требований в обжалуемой части. В результате с ООО «Тендер» взыскано 43 738,15 руб. основного долга и 48 305,94 руб. пени</p> <p>-----</p> <p>Судья: Грызыхина Е.А В базе ФССП исполнительный лист не найден</p>
25) ООО «Перспектива» (ИНН	1 инстанция: № А51-16095/2020 Апелляция: 05АП-3605/2021	Решением Арбитражного суда Приморского края от 20.04.2021 отказано в

Кассация: Ф03-5503/2021

удовлетворении требований ООО «Перспектива» о признании незаконным отказа Управления муниципальной собственности г. Владивостока в предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов. Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 15.07.2021 решение оставлено без изменения, постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 19.10.2021 судебные акты также оставлены без изменения.

Спор возник в связи с отказом уполномоченного органа предоставить ООО «Перспектива» (резиденту Свободного порта Владивосток) земельный участок с кадастровым номером 25:28:020009:958 в аренду без торгов и изменить вид его разрешенного использования под многоэтажную жилую застройку.

Судами установлено, что на момент обращения заявителя участок имел вид разрешенного использования «территории общего пользования», находился в границах территории, в отношении которой разрабатывалась документация по планировке, а также был предусмотрен для реализации государственных и муниципальных программ благоустройства, что исключало возможность его предоставления под заявленные цели.

Кроме того, суды указали, что заявитель не является правообладателем земельного

участка и не вправе требовать изменения вида его разрешенного использования, а статус резидента свободного порта Владивосток не влечет безусловной обязанности органа предоставить участок без торгов.

В результате суды всех инстанций пришли к выводу о законности отказа и отсутствии нарушения прав заявителя.

Судья 1 инстанция: Беспалова Н. А.

Состав судей (апелляция): Понуровская С. В., Анисимова Н. Н., Еремеева О. Ю.

Состав судей (кассация): Филимонова Е. П., Черняк Л. М., Ширяев И. В.