



## Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

город Волгоград

Дело № А12-24515/16

9 декабря 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 07.12.2016

Решение суда в полном объеме изготовлено 09.12.2016

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Репниковой В.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тарасовой Е.М., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области (ИНН 3444054540, ОГРН 1053444031299) к закрытому акционерному обществу «Производственное объединение Завод силикатного кирпича» (ИНН 3443046698, ОГРН 1023402977718) об освобождении земельного участка, при участии в судебном заседании: от заявителя – Реброва Л.Ю., доверенность от 26.01.2016, от ответчика – Тоцкий А.И., доверенность от 25.05.2016

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее – Комитет, истец) обратился в суд к закрытому акционерному обществу «Производственное объединение Завод силикатного кирпича» (далее – ЗАО ПО ЗСК, ответчик) с исковым заявлением, в котором просит

- обязать ответчика освободить земельный участок с кадастровым номером 34:34:020070:72 площадью 4692 кв.м., расположенный по адресу: г.Волгоград, Краснооктябрьский район, пр-кт Волжский, 2г, и привести земельный участок в первоначальное состояние;

- обязать ответчика возвратить Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области по акту приема-передачи указанный земельный участок в состоянии не хуже первоначального.

В качестве оснований исковых требований истец указывает на прекращение действия договора аренды земельного участка от 09.02.2012 № 10311.

Ответчик иски не признал, поскольку на земельном участке находится объект недвижимости, принадлежащий ЗАО ПО ЗСК на праве собственности.

Рассмотрев материалы дела, суд

#### У С Т А Н О В И Л:

Как следует из материалов дела, Закрытому акционерному обществу "Производственное объединение "Завод силикатного кирпича" по договору аренды земельного участка от 09.02.2012г. №10311 был предоставлен земельный участок площадью 4692 кв.м. с кадастровым номером 34:34:020070:72, расположенный по адресу: г. Волгоград, пр-т Волжский, 2г, для строительства капитального объекта – торгово-развлекательного комплекса с административными помещениями сроком действия по 15.12.2013.

Дополнительным соглашением № 1 от 07.02.2014г. к договору аренды земельного участка от 09.02.2012г. №10311 срок действия указанного договора был продлен до 18.12.2015.

01 ноября 2013 года по договору № 131/Б13 от 23 октября 2013 года на изготовление проекта вспомогательного назначения по заказу Предприятия МУП «Центральное межрайонное БТИ» обратился в комитет по градостроительству и архитектуре администрации г. Волгограда для получения разрешения на строительство вспомогательного здания, необходимого для складирования строительных материалов при строительстве основного здания торгово-развлекательного комплекса.

25 ноября 2013 года (исх. № ар 17946-13) комитетом по градостроительству и архитектуре администрации Волгограда, по результатам рассмотрения проектной документации, ЗАО «Производственное объединение «Завод силикатного кирпича» сообщено об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство вспомогательного здания, на основании п.3 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

По договору подряда №02/11-13 от 01.11.2013 с ООО «Регион Сервис» были выполнены работы по строительству вспомогательного здания.

13 декабря 2013 года ЗАО «ПО «ЗСК» получено свидетельство о государственной регистрации права собственности 34-АБ № 355925 на нежилое здание, площадью 70,7 кв.м., расположенное по адресу: г. Волгоград, пр-т Волжский, 2г.

Данные обстоятельства установлены постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции от 19 октября 2016 года по делу № А12-22079/2016 по заявлению ЗАО ПО ЗСК о признании незаконным решения Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области об отказе в продлении договора аренды №10311 от 09.02.2012г., выраженного в письме № 21-17/24202 от 02.12.2015; обязанности Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области продлить с закрытым акционерным обществом «Производственное объединение «Завод силикатного кирпича» договор аренды земельного участка с кадастровым номером 34:34:020070:72, расположенного по адресу: г. Волгоград, пр-т Волжский, 2г.

В силу пункта 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Письмом от 2 декабря 2015 года Комитет по управлению имуществом Волгоградской области уведомил ЗАО ПО ЗСК о прекращении 17 декабря 2015 года договора аренды от 9.02.2012 № 10311 и необходимости освободить земельный участок, передать его арендодателю.

Уведомление получено ответчиком 8 декабря 2015 года.

В связи с отсутствием действий по возврату земельного участка, Комитет обратился в суд с требованиями об освобождении и возврате земельного участка в судебном порядке.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы сторон, суд считает, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со [статьей 36](#) ЗК РФ юридические лица, имеющие в собственности здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации. Абзац второй части 1 вышеуказанной статьи предусматривает, что если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

Постановлением арбитражного суда апелляционной инстанции от 19 октября 2016 года по делу № А12-22079/2016 отказано в удовлетворении заявления ЗАО ПО ЗСК о признании незаконным решения Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области об отказе в продлении договора аренды №10311 от 09.02.2012г., выраженного в письме № 21-17/24202 от 02.12.2015.

Между тем, с учетом положений [статьи 271](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [пункта 1 статьи 35](#) и [пункта 1 статьи 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу, что ЗАО ПО ЗСК, являясь собственником объекта недвижимости, расположенного на арендуемом земельном участке, имеет право на его использование независимо от наличия договора аренды.

Данный вывод суда соответствует правовой позиции, изложенной в [Постановлении](#) Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства".

Объект недвижимости на арендованном земельном участке зарегистрирован в установленном законом порядке, что объективно подтверждается представленным свидетельством о государственной регистрации права и истцом не оспаривается.

Актом обследования № 2765 от 15 ноября 2016 года, проведенного сотрудником Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области, подтверждено размещение на спорном земельном участке нежилого здания, право собственности арендатора на которое зарегистрировано 13 декабря 2013 года.

То обстоятельство, что объект недвижимости является вспомогательным, для складирования строительных материалов, не свидетельствует о наличии у Комитета права требовать освобождения земельного участка, на котором находится зарегистрированный в установленном порядке объект недвижимости, без сноса которого освобождение земельного участка невозможно.

С иском о сносе объекта недвижимости и признании его самовольной постройкой истец не обращался.

При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения искового заявления об обязанности ЗАО ПО ЗСК освободить земельный участок и вернуть его Комитету по управлению государственным имуществом.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 167 - 171, 110 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении искового заявления Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня изготовления полного текста в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

В.В.Репникова