



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**апелляционной инстанции по проверке законности и
обоснованности решения арбитражного суда,
не вступившего в законную силу**

02 августа 2011 года
г. Самара

Дело № А49-872/2011

Резолютивная часть постановления объявлена 26 июля 2011 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 02 августа 2011 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Балакиревой Е.М., судей Лукьяновой Т.А., Терентьева Е.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ямалетдиновой Э.Р.,
без участия представителей сторон, извещенных надлежащим образом,
рассмотрев в открытом судебном заседании в зале № 6 апелляционную жалобу ООО
«Зодчий» на решение Арбитражного суда Пензенской области от 05.05.2011 г., принятое по
делу №А49-872/2011 (судья Захарова Н.М.)
по иску Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области
(ИНН:5838006786, ОГРН:1025801499041), г. Заречный, Пензенская область,
к ООО «Зодчий» (ИНН:5838044703, ОГРН:1065838010798), г. Заречный, Пензенская
область,
о возврате земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом г. Заречный Пензенской области обратился в
Арбитражный суд Пензенской области с исковым заявлением к ООО «Зодчий» г. Заречный
Пензенской области об обязанности ответчика возвратить истцу земельный участок,
кадастровый номер 58:34:01 01 10:0030, площадью 3606 кв.м., расположенный примерно в 7
метрах по направлению на север от ориентира - многоэтажный жилой дом, расположенного
за пределами участка, адрес ориентира: г. Заречный Пензенской области, пр.30-летия
Победы,17, переданного ответчику в соответствии с договором аренды земельного участка
№ 6482 от 25.12.2007г. для строительства шестиэтажного жилого дома, в связи с окончанием
срока аренды.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 05.05.2011 года иск удовлетворен.

Не согласившись с принятым решением суда первой инстанции, ответчик обратился с
апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда, в иске отказать.

По мнению заявителя апелляционной жалобы, судом первой инстанции неполно
выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, в связи с этим неправильно
применил закон. Суд не принял во внимание, что в связи с ненадлежащей подготовкой
органом местного самоуправления конкурсной документации и неполучением
арендодателем необходимых согласований от собственников смежных участков и жителей
многоквартирных домов, расположенных на прилегающих земельных участках,
строительство шестиэтажного жилого дома на предоставленном земельном участке
невозможно. Кроме этого, заявитель апелляционной жалобы считает, что отсутствие акта

приема-передачи земельного участка со стороны ООО «Зодчий» не нарушает прав арендодателя, как собственника земельного участка, и не создает препятствий для государственной регистрации расторжения договора аренды.

26.07.2011 г. стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного разбирательства, в суд не явились, просили рассмотреть дело без участия их представителей. При таких обстоятельствах, в соответствии со ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в отсутствие сторон.

Истец представил отзыв на апелляционную жалобу, в котором просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Исследовав доказательства по делу, проверив обоснованность доводов, изложенных в апелляционной жалобе, суд апелляционной инстанции считает, что оспариваемое решение суда первой инстанции подлежит оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 25.12.2007 года между Комитетом по управлению имуществом (арендодатель) и ООО «Зодчий» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка, согласно которому арендодатель передает арендатору в аренду земельный участок, кадастровый номер 58:34:01 01 10:0030, площадью 3606 кв.м., расположенный примерно в 7 метрах по направлению на север от ориентира - многоэтажный жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: г. Заречный Пензенской области, пр.30-летия Победы, 17, сроком по 01.01.2011 г.

15.02.2008г. договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

Земельный участок предоставлялся ответчику для целей строительства шестиэтажного жилого дома, в пользование арендатору предоставлен по передаточному акту от 25.12.2007 г.

24.12.2010г. истец в адрес ответчика направил письма с уведомлением об окончании срока аренды и об отсутствии намерения продлить арендные отношения (л.д.21,22,23), которое согласно почтовому уведомлению о вручении получено ответчиком 27.12.2010г. (л.д.25). В указанных письмах истец просил ответчика вернуть земельный участок по акту приема-сдачи. Однако ответчик в нарушение ст.622 ГК РФ земельный участок не возвратил арендодателю. Данные обстоятельства явилось поводом для обращения с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции дал верную оценку обстоятельствам дела, правильно применил нормы материального и процессуального права.

Пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Судом первой инстанции установлено, что ответчиком земельный участок по целевому назначению не использовался и не может использоваться в дальнейшем.

Из материалов дела следует, что 24.12.2010г. истец в адрес ответчика направил письма с уведомлением об окончании срока аренды и об отсутствии намерения продлить арендные отношения (л.д.21,22,23), которое согласно почтовому уведомлению о вручении получено ответчиком 27.12.2010г. (л.д.25). В указанных письмах истец просил ответчика вернуть земельный участок по акту приема-сдачи. Однако ответчик в нарушение ст.622 ГК РФ земельный участок не возвратил арендодателю.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции сделал правильный вывод о прекращении арендных отношений.

Доводы ответчика о том, что отсутствие акта возврата земельного участка не препятствует истцу в погашении регистрационной записи в ЕГРП и в распоряжении земельным участком, обоснованно не приняты во внимание судом, исходя из следующего.

Государственная регистрация аренды земельного участка произведена в установленном законом порядке.

Суд первой инстанции сделал обоснованный вывод о том, что заявление одной из сторон о ее погашении недостаточно, так как в связи с отсутствием акта о возврате арендуемого имущества, создается юридическая неопределенность в правоотношениях сторон для иных лиц, вызванная тем, что не всегда истечение срока действия договора влечет прекращение арендных отношений, они могут быть продлены на неопределенный срок по умолчанию.

Таким образом, в нарушении статьи 622 Гражданского кодекса РФ, ответчиком обязательство по возврату земельного участка по окончании срока аренды не исполнено.

Установив, что арендные отношения между сторонами прекращены, ответчик земельный участок по целевому назначению не использует, спорный участок истцу не возвращен, руководствуясь статьями 12, 309, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, исковые требования об обязанности ответчика вернуть земельный участок в связи с окончанием арендных отношений, являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Доводы заявителя жалобы о том, что в связи с ненадлежащей подготовкой органом местного самоуправления конкурсной документации и в связи с неполучением арендодателем необходимых согласований от собственников смежных участков строительство шестиэтажного жилого дома на предоставленном земельном участке невозможно, не имеют отношения к предмету спора.

Из материалов дела следует, что истец своевременно направлял обществу предупреждение о прекращении договора аренды, следовательно, требования [абзаца второго пункта 2 статьи 610](#) ГК РФ считаются соблюденными. При этом в настоящем случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение истца отказаться от договора аренды. В соответствии со [статьей 622](#) ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Между тем, данная обязанность ответчиком не исполнена.

Другие доводы апелляционной жалобы рассмотрены судом апелляционной инстанции, являются необоснованными по вышеизложенным обстоятельствам.

Таким образом, доводы, изложенные в кассационной жалобе, не доказывают нарушения судом первой инстанции норм материального права и не влияют на законность и обоснованность вынесенного судебного акта.

Принимая во внимание изложенное, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемое решение принято судом первой инстанции обоснованно, в связи с этим оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

В соответствии со [статьей 110](#) АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины в связи с подачей апелляционной жалобы возмещению не подлежат.

Руководствуясь [статьями 266 – 271](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 05 мая 2011 года по делу №А49-872/2011 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Е.М. Балакирева

Судьи

Т.А. Лукьянова

Е.А. Терентьев