



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

440026, г. Пенза, ул. Белинского, д. 2, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: info@penza.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Пенза

Дело № А49-872/2011

05 мая 2011г.

Резолютивная часть решения объявлена 04 мая 2011г.
В полном объеме решение изготовлено 05 мая 2011г.

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Захаровой Н.М., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мотиной С.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Комитета по управлению имуществом города Заречного Пензенской области (ОГРН 1025801499041, ИНН 5838006786)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Зодчий» г. Заречный Пензенской области

(ОГРН 1065838010798, ИНН 5838044703)

о возврате земельного участка по окончании срока аренды

при участии в судебном заседании:

от истца: Журавлев О.Е. – представитель по доверенности №01-15/4415 от 27.12.10 г.,

от ответчика: не явился, извещен,

установил:

Истец- Комитет по управлению имуществом г. Заречный Пензенской области- обратился в Арбитражный суд Пензенской области с иском

заявлением (вход. № А49-872/2011 от 28.02.2011г.) к Обществу с ограниченной ответственностью «Зодчий» г. Заречный Пензенской области об обязанности ответчика возратить 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.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме, пояснив, что арендные отношения между сторонами прекращены в связи с истечением срока аренды, в период срока действия договора аренды земельного участка, ответчик к строительству не приступил.

Ответчик в судебное заседание не явился, в отзыве на иск просил исковые требования оставить без удовлетворения, ссылаясь на то, что в процессе подготовки документов на строительство дома выявилась невозможность использования земельного участка под строительство, по этой причине ответчик земельным участком не пользовался, земельный участок не выбывал из владения истца, ответчик не препятствует истцу в распоряжении земельным участком, не подписание акта о возврате земельного участка не создает препятствий в прекращении записи о государственной регистрации аренды, дело просил рассмотреть без его участия.

Ответчиком заявлено также ходатайство об отложении судебного разбирательства без указания оснований для этого.

Заслушав мнение представителя истца, принимая во внимание то, что ответчик о ходе движения дела осведомлен, о дне судебного заседания надлежащим образом извещен, в отзыве на иск просил дело рассмотреть без его участия, ходатайство об отложении судебного разбирательства на другой срок не мотивировано, арбитражный суд в соответствии со статьей 156

Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признает возможным провести судебное заседание без участия ответчика и не находит оснований для удовлетворения ходатайство об отложении судебного заседания.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя истца, исследовав доказательства по делу, суд установил.

25 декабря 2007 года между Комитетом по управлению имуществом, как арендодателем, и ООО «Зодчий», как арендатором, заключен договор аренды земельного участка.

По условиям договора истцом ответчику передается 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 ориентирного многоэтажный жилой дом, расположенный за пределами участка, адрес ориентира: г. Заречный Пензенской области, пр.30-летия Победы, 17, сроком по 01.01.2011 г.

Земельный участок предоставлялся ответчику для целей строительства шестиэтажного жилого дома.

Договор аренды прошел государственную регистрацию 15.02.2008 г.

Арендодателем земельный участок в пользование арендатору предоставлен по передаточному акту от 25 декабря 2007 г.

При таких обстоятельствах арбитражный суд признает, что истцом обязательство по договору аренды о предоставлении в пользование земельного участка исполнено.

Довод ответчика о том, что земельный участок фактически не выбывал из владения истца, арбитражным судом не может быть принят во внимание, так как при заключении договора аренды и передаче земельного участка по акту в пользование арендатору, наступили в соответствии с гражданским законодательством юридические последствия, которые состоят в том, что законным пользователем земельного участка с этого момента является только арендатор.

То, что ответчик не мог использовать земельный участок по его целевому назначению, являлось основанием для принятия им мер, предусмотренных статьей 612 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчиком таких мер предпринято не было.

Истец об окончании срока аренды и об отсутствии намерения продлить арендные отношения известил ответчика письмами от 24.12.2010 г.

Ответчик данное обстоятельство не отрицает. Ответчиком также не выражено желание продолжить арендные отношения.

Данными письмами истец просил ответчика возвратить земельный участок по акту приема-сдачи.

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

Ответчик в отзыве на иск подтвердил, что земельный участок по целевому назначению не использовался и не может использоваться в дальнейшем.

При таких обстоятельствах арбитражный суд признает довод истца о прекращении арендных отношений после 01.01.2011 г. обоснованным.

Законом, 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.

Ответчик доказательств исполнения этого обязательства не представил.

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

Государственная регистрация аренды земельного участка была произведена.

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.

Такая ситуация урегулирована законом, статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ответчиком обязательство по возврату земельного участка по окончании срока аренды не было исполнено.

Установив, что арендные отношения между сторонами прекращены, ответчик земельный участок по целевому назначению не использует, земельный участок ответчиком истцу не возвращен, арбитражный суд, руководствуясь статьями 12, 309, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, признает иски о признании ответчика обязанным возвратить земельный участок в связи с окончанием арендных отношений, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по госпошлине подлежат отнесению на ответчика.

В связи с тем, что истец при подаче иска освобожден был от уплаты госпошлины, госпошлина подлежит взысканию с ответчика непосредственно в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса РФ,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить, расходы по госпошлине отнести на ответчика.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Зодчий» возвратить Комитету по управлению имуществом города Заречного Пензенской области 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, д.17.

Выдать исполнительный лист.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Зодчий» г. Заречный в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 4000 руб. Выдать исполнительный лист.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня изготовления его в полном объеме в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Пензенской области.

Судья

Н. М. Захарова