

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

п.Медведево

09 декабря 2014 года

Медведевский районный суд Республики Марий Эл в составе:
председательствующего судьи Чикризовой Н.Б.,
при секретаре Бахтиной Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению к Территориальному управлению
Федерального агентства по управлению государственным имуществом в
Республике Марий Эл, обществу с ограниченной ответственностью «...» о
возложении обязанности заключить договор аренды земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

Истец ... обратился в суд с иском к ТУ Федерального агентства по
управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл с
требованиями обязать ответчика заключить с истцом договор аренды земельного
участка с кадастровым номером 12:04 ... площадью ... кв.м. на
котором расположен принадлежащий истцу объект недвижимости, находящийся
по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Медведево, ул. ...

Требования мотивированы тем, что на спорном земельном участке
расположен принадлежащий истцу объект недвижимости – производственное
здание с автономной котельной, назначение: нежилое, площадь застройки 369
кв.м., степень готовности ..., инвентарный номер ..., литер А.
Земельный участок, на котором расположено здание котельной, находится в
собственности Российской Федерации. Ответчик отказывает в заключении
договора аренды земельного участка, указывая, что в настоящее время имеется
договор аренды спорного земельного участка, заключенный с ООО «...».
Полагая такой отказ незаконным, обратился в суд.

Определением Медведевского районного суда от 17 ноября 2014 года по
ходатайству представителя истца к участию в деле в качестве соответчика
привлечено ООО «...», от имени которого действует конкурсный
управляющий ...

В судебном заседании представитель истца ИONOBA A.B. требования
искового заявления поддержала по доводам в нем изложенным.

Представитель ответчика ТУ Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в Республике Марий Эл ... в судебном
заседании с иском не согласилась. Представила отзыв на исковое заявление, в
котором указано, что спорный земельный участок находится в собственности
Российской Федерации. 03 июня 2008 года был заключен договор аренды
земельного участка с ООО «...», который до настоящего времени не
расторгнут, так как ни одна из сторон договора не заявляла о его расторжении.
Поскольку спорный земельный участок находится во владении и пользовании
ООО «...», он не может являться предметом нового договора аренды. Часть
земельного участка с кадастровым номером 12: ... 101.37, находящая под

принадлежащим истцу объектом недвижимости, не сформирована и на кадастровый учет не поставлена. Поскольку часть испрашиваемого земельного участка, необходимая для использования объекта незавершенного строительства, невозможно идентифицировать как индивидуально-определенную вещь, заключение договора аренды на такую часть земельного участка в настоящее время не представляется возможным. Также указали на пропуск истцом срока для обращения в суд, предусмотренного ст. 256 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО «...» в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещены. Ранее в судебном заседании 17 ноября 2014 года представитель ответчика выражал несогласие с исковыми требованиями, указывая, что Арбитражным судом Республики Марий Эл признана недействительной сделка по передачи нереализованного имущества ООО «...» (производственное здание с автономной котельной, расположенной на спорном земельном участке), в связи с чем конкурсным управляющим ООО «...» в настоящее время оспаривается государственная регистрация права собственности истца на объект незавершенного строительства в Арбитражном суде Республики Марий Эл.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что ... является собственником производственного здания с автономной котельной, назначение: нежилое, площадь застройки 369 кв.м., степень готовности ..., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Медведево, ул. ..., д. ..., на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от ... января 20... года, заключенного с ..., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ... февраля 201... года (л.д. 5).

В силу п. 3 ст. 552 ГК РФ продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Из кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 12... от 28 октября 2014 года усматривается, что гараж располагается на земельном участке площадью 1800+/-10 кв.м по вышеуказанному адресу, вид разрешенного использования - для производственной деятельности, правообладатель - Российская Федерация.

28 мая 2014 года I ... обратился в ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл с просьбой предоставить в аренду земельный участок, на котором расположен принадлежащий истцу объект недвижимого имущества. (л.д.6).

Письмом от 10 июня 2014 года № 06-2004 ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл отказало истцу в заключении договора аренды земельного участка, в связи с тем, что по данному земельному участку действует договор аренды от 03 июня 2008 г. № ...-Ф, заключенный с ООО «...». Конкурсный управляющий ООО

«...» не выразил свою позицию относительно данного договора аренды посредством расторжения или передачи прав и обязанностей по договору аренды.

В ст. 1 ч. 1 п. 5 Земельного кодекса РФ закреплён принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами.

В соответствии с п. 5 ст. 36 Земельного кодекса РФ для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о приобретении прав на земельный участок.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, в двухнедельный срок со дня поступления указанного в пункте 5 настоящей статьи заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно в соответствии с пунктом 2 статьи 28 настоящего Кодекса, а в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 настоящего Кодекса, на праве постоянного (бессрочного) пользования либо готовит проект договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

На основании изложенного правового регулирования... имея в собственности объект незавершенного строительства (производственное здание с автономной котельной), расположенное на земельном участке, находящемся в государственной собственности РФ, вправе требовать заключения с ним договора аренды земельного участка, а ГУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл обязано заключить с истцом такой договор.

Из материалов дела усматривается, что препятствием для заключения с истцом договора аренды земельного участка явилось наличие заключенного 03 июня 2008 г. договора аренды спорного земельного участка №...-Ф с ООО «...», из которого следует, что договор аренды земельного участка площадью 1800 кв.м. с кадастровым номером 12... заключен с ООО «...» на неопределенный срок с 16 апреля 2008 года. На участке имеется нежилое здание, назначение: промышленное, 1-этажный, общая площадь... кв.м., других строений на земельном участке не имеется.

В рамках сводного исполнительного производства в отношении должника ООО «...» судебным приставом-исполнителем с согласия... на основании постановления от 15 августа 2012 года №... 512

нереализованное имущество: производственное здание с автономной котельной, назначение: нежилое, площадь застройки . кв.м., степень готовности , инв. номер 88-228/001.000064880, литер А, по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Медведево, ул. , д. , стоимостью . руб. без НДС, право аренды по договору аренды № 1875/ф земельного участка, находящегося в федеральной собственности, 1800,00 кв.м, кадастровый номер 12:04:008701:0037, находящегося по этому же адресу, стоимостью . 000 руб., всего на общую сумму . руб., передано взыскателю Митяеву Сергею

Определением Арбитражного суда Республики Марий Эл от 31 мая 2013 года по делу № А38-1517/2012 признана недействительной сделка передачи вышеуказанного нереализованного имущества должника ООО « » по акту от 09 августа 2012 года судебным приставом-исполнителем Межрайонного ОСП УФССП по Республике Марий Эл взыскателю . в счет погашения долга. Однако в связи с тем, что спорное имущество . передано по договору купли-продажи от 10 января 201 . г. Юрьеву С.Н., вследствие чего возврат спорного имущества в конкурсную массу невозможен, Арбитражный суд Республики Марий Эл применил последствия недействительности сделки взыскав с Митяева С.Г. в конкурсную массу ООО « » стоимость полученного имущества в сумме . руб.

Таким образом, право аренды по договору № . 'ф от 03 июня 2008 г. ООО « » прекращено в связи с передачей права аренды спорного земельного участка вместе с находящимся на нем нежилым зданием ., который впоследствии передал нежилое здание на основании договора купли-продажи . . Соответственно, истец при приобретении нежилого здания приобрел и право аренды земельного участка, находящегося под объектом недвижимости.

На основании изложенного, суд приходит к убеждению, что препятствий в заключении с истцом договора аренды испрашиваемого земельного участка не имеется, а отказ ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл в заключении с истцом такого договора нельзя признать законным и обоснованным. Иное противоречило бы закрепленному земельным законодательством принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости.

Право собственности истца на объект незавершенного строительства – производственное здание с автономной котельной на момент рассмотрения дела судом никем не оспорено, недействительным не признано.

Доводы ответчика о невозможности представления истцу части земельного участка занятого непосредственно объектом недвижимости, который не сформирован и на кадастровый учет как самостоятельный объект не поставлен, судом отклоняются в связи со следующим. Данное обстоятельство не препятствует заключению с истцом договора аренды на весь земельный участок площадью 1800 кв.м. По смыслу ст. 36 Земельного кодекса РФ вопрос о выделе соответствующей части земельного участка может быть поставлен при наличии на одном земельном участке объектов недвижимости нескольких собственников. В данном случае на испрашиваемом истцом земельном участке других строений, относящихся к объектам недвижимости, не имеется. Доказательств обратного суду не представлено. Истец, как собственник здания не ставит вопрос о выделе

ему части земельного участка.

Заявленные истцом требования, по сути, связаны с признанием за ним имущественного права на заключение договора аренды спорного земельного участка, в связи с этим трехмесячный срок обращения в суд, предусмотренный ст. 256 ГПК РФ к данным правоотношениям применен быть не может. Поэтому доводы ответчика о пропуске истцом предусмотренного ст. 256 ГПК РФ трехмесячного срока для обращения в суд, судом отклоняются.

На основании изложенного суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований, оснований для отказа в заключении истцом договора аренды земельного участка не имеется.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования *Сергею Николаевичу* удовлетворить.

Обязать Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Марий Эл заключить с *Сергеем Николаевичем* договор аренды земельного участка с кадастровым номером 12 *площадью 1800 кв.м., расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Медведевский район, п. Медведево, ул. Д.*

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Марий Эл через Медведевский районный суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Н.Б. Чикризова

Копия верна: Судья

Н.Б. Чикризова

Мотивированное решение составлено 15 декабря 2014 г.

Приговор	НЕ ВСТУПИЛ(О)
Решение	В ЗАКОННУЮ СИЛУ
Секретарь суда Медведевского районного суда Республики Марий Эл	
<i>Матвеев</i>	
"15" декабря 2014 г.	