



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
арбитражного суда апелляционной инстанции

25 октября 2016 года
г. Самара

Дело №А49-507/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 18 октября 2016 г.
Постановление в полном объеме изготовлено 25 октября 2016 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Терентьева Е.А.,
судей Николаевой С.Ю., Пышкиной Н.Ю.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Трифонкиной Н.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании 18 октября 2016 г. в зале №6 помещения суда
апелляционную жалобу закрытого акционерного общества «Регион-Молоко»
на решение Арбитражного суда Пензенской области от 25 мая 2016 года, принятое по
делу № А49-507/2016, судья Каденкова Е.Г.,
по иску Администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской
области (ОГРН 1025801014524, ИНН 5829010916), Пензенская область, Пензенский
район, село Большая Елань,
к закрытому акционерному обществу «Регион-Молоко» (ОГРН 1045802508938, ИНН
5835056838), Пензенская область, Пензенский район, село Надеждино,
о возврате земельного участка,
с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего
самостоятельных требований относительно предмета спора, - Администрации
Пензенского района Пензенской области,

установил:

Администрация Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской
области обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с иском к закрытому
акционерному обществу «Регион-Молоко» об обязании общества возвратить
Администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области
путем подписания акта приема - передачи земельный участок с кадастровым номером
58:24:0000000:0274 площадью 40581597 кв.м., адрес (описание местонахождения):
установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир
нежилое здание. Участок находится примерно в 2300 м от ориентира по направлению на
юго-запад. Почтовый адрес ориентира: обл. Пензенская, р-н Пензенский, с. Надеждино,
ул. Полевая, дом 12, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.

В обоснование требования истец указал, что спорный земельный участок
находился у ответчика в аренде на основании договора от 20.12.2002 г., 03.10.2015 г.
истец направил в адрес ответчика извещение об отказе от договора с 10.01.2016 г., однако
арендованный земельный участок ответчик арендодателю не возвратил.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные

требования относительно предмета спора, привлечена Администрация Пензенского района Пензенской области.

ЗАО «Регион - Молоко» в отзыве на иск с требованиями истца не согласилось, в отзыве указало, что в соответствии с сведениями из ЕГРПН срок действия договора с 2007 г. по 21.12.2017 г., досрочное расторжение договора возможно лишь по решению суда, а не в одностороннем порядке.

Кроме того конкурсный управляющий ответчика указал, что право аренды земельного участка включено в конкурсную массу

Администрация Пензенского района Пензенской области в отзыве на иск требования истца поддержала.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 25 мая 2016 года иск удовлетворен.

ЗАО «Регион - Молоко» предписано в течение 14-ти дней с момента вступления решения в законную силу возвратить администрации Большееланского сельского совета Пензенского района Пензенской области по акту приема-передачи земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:24:0000000:0274 площадью 40581597 кв.м., расположенный в 2300 м по направлению на юго-запад от ориентира - нежилого здания за пределами земельного участка (почтовый адрес ориентира: Пензенская область, с. Надеждино, ул. Полевая, дом 12).

Не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Пензенской области судебным актом, закрытое акционерное общество «Регион-Молоко» обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить.

В обоснование просьбы ответчик в апелляционной жалобе указал, что спорный договор является долгосрочным и действовал до 21.12.2017 г., в силу статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды возможно лишь по решению суда, а не в одностороннем порядке

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, движении дела, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: www.11aas.arbitr.ru в соответствии со статьей 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В отзывах на апелляционную жалобу Администрация Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области и Администрация Пензенского района Пензенской области просят оставить решение суда без изменения.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Пензенской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 268 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с требованиями статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие сторон и третьего лица, которые о месте и времени судебного заседания судом апелляционной инстанции были уведомлены надлежащим образом в соответствии с положениями статей 121 – 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе и путем размещения информации о рассмотрении дела на официальном сайте суда, явку в суд своих представителей не обеспечили.

В соответствии со статьей 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело.

При этом в силу части 4 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства дела, которые признаны, удостоверены лицами,

участствующими в деле, в порядке, установленном статьей 70 настоящего Кодекса, и приняты арбитражным судом первой инстанции, не проверяются арбитражным судом апелляционной инстанции, а в силу части 5 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Независимо от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли арбитражным судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции в любом случае.

Изучив материалы дела и доводы апелляционной жалобы, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о необоснованности жалобы по следующим основаниям.

20.12.2002 г. Администрация Большееланского сельского совета Пензенского района (арендодатель) и ООО «Агрохолдинг «Дубки» (арендатор) заключили договор аренды земельного участка площадью 7542,57 га, расположенного по адресу: с. Надеждино. Участок предоставляется для использования в целях сельского хозяйства. Категория земель - земли сельхозназначения.

Договор заключен на десять лет (пункт 8.1 договора). Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (пункт 10.2 договора).

Земельный участок передан ООО «Агрохолдинг «Дубки» 21.12.2002 г. по акту приема-передачи земельного участка, сдаваемого в аренду.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 12.02.2003 г., что подтверждается отметкой Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Пензенской области.

В силу абзаца 2 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 17.04.2006 г. № 53-ФЗ) распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов.

Дополнительным соглашением от 18.05.2006 г. к договору аренды земельного участка от 20.12.2002 г. Администрация Пензенского района и ООО «Агрохолдинг «Дубки» уточнили размер земельного участка (5043,06 га) и порядок внесения арендной платы.

10.12.2007 г. Администрация Пензенского района (арендодатель), ООО «Агрохолдинг «Дубки» (первоначальный арендатор) и ЗАО «Регион-Молоко» (новый арендатор) заключили договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 20.12.2002 г., по условиям которого первоначальный арендатор с согласия арендодателя уступает, а новый арендатор принимает права и обязанности, принадлежащие первоначальному арендатору по договору аренды земельного участка от 20.12.2002 г.

В результате уточнения границ земельного участка его площадь составила 40581597 кв.м., новый кадастровый номер: 58:24:0000000:0274, что подтверждается кадастровым паспортом земельного участка (т. 1 л.д. 111) и выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т. 1 л.д. 109).

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 3 октября 2014 года возбуждено производство по делу №А49-10875/2014 о признании ЗАО «Регион-Молоко» несостоятельным (банкротом). 17 декабря 2014 г. решением Арбитражного суда Пензенской области ЗАО «Регион-Молоко» признано банкротом по процедуре

ликвидируемого должника, в отношении него введена процедура конкурсного производства.

В силу абзаца 3 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ) предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории поселения, при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Решением Комитета местного самоуправления Большееланского сельсовета Пензенского района от 23.03.2011 г. №122/40-5 утверждены Правила землепользования и застройки Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области.

Таким образом, согласно пункту 3 статьи 3.3. Федерального закона от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ) полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

Письмом от 01.10.2015 г. исх. №197 Администрация Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области уведомило ЗАО «Регион-Молоко» о расторжении договора аренды земельного участка от 20.12.2002 г. в соответствии со статьями 610 и 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, предложив ответчику возвратить земельный участок.

Конкурсный управляющий ЗАО «Регион-Молоко» уведомил истца о том, что спорный земельный участок включен в конкурсную массу ЗАО «Регион-Молоко».

В связи с отказом арендатора от обязанности по возврату арендованного земельного участка истец обратился с настоящим иском в суд.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

После истечения срока договора в порядке статьи 621 части 2 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Частью 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если договор аренды недвижимого имущества заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от него, предупредив об этом другую сторону за три месяца, если договором не установлен иной срок.

Согласно материалам дела, письмо Администрации ответчик получил 10.10.2015 г., следовательно, договор считается расторгнутым 10.01.2016 г.

В силу положений статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан возвратить арендодателю арендованное имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

В силу этого требование Администрации удовлетворено судом обосновано.

Доводы, приведенные в апелляционной жалобе, были предметом рассмотрения в суде первой инстанции и им дана надлежащая правовая оценка. Данные доводы не опровергают установленные по делу обстоятельства и не могут поставить под сомнение правильность применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права.

В силу изложенного апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

В соответствии с требованиями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе подлежат отнесению на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 25 мая 2016 года, принятое по делу № А49-507/2016, оставить без изменения, а апелляционную жалобу закрытого акционерного общества «Регион-Молоко» - без удовлетворения.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Регион-Молоко» (ОГРН 1045802508938, ИНН 5835056838, Пензенская область, Пензенский район, село Надеждино) в доход федерального бюджета государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 3 000 руб.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

Е.А. Терентьев

Судьи

С.Ю. Николаева

Н.Ю. Пышкина