



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

**г. Краснодар
«28» марта 2013г.**

Дело № А32-31008/2012

**Резолютивная часть решения оглашена 01.03.2013
Решение в полном объеме изготовлено 28.03.2013**

**Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Нигоева Р.А.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алешковой О.И.,
рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению
ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар
к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Краснодарскому краю, г. Краснодар
о признании решения, оформленного письмом от 14.09.2012 № 17-399/20828,
выразившегося в отказе в государственной регистрации прекращения договора аренды
от 25.07.2006 № 4300014490, незаконным**

при участии:

от заявителя: Аверин П.А., представитель по доверенности от 21.02.2013

от заинтересованного лица: Крылова В.В., представитель по доверенности от 26.12.2012

установил:

ЗАО «Кубаньстройпроект», г. Краснодар обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, г. Краснодар о признании решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, оформленного письмом от 14.09.2012 № 17-399/20828, и выраженного в отказе в государственной регистрации прекращения договора аренды от 25.07.2006 № 4300014490 (дата регистрации: 06.04.2007 № 23-23-01/084/2007-228), незаконным и обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ЗАО «Кубаньстройпроект» путем государственной регистрации прекращения договора аренды от 25.07.2006 № 4300014490 (дата регистрации: 06.04.2007 № 23-23-01/084/2007-228).

Заявитель в судебном заседании заявленные требования поддержал, просит суд удовлетворить заявление в полном объеме.

Заинтересованное лицо требования не признал, просит в удовлетворении заявления отказать.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

По делу объявлен перерыв, после завершения которого судебное заседание продолжено. Стороны и их представители в судебное заседание после окончания перерыва не явились.

Исследовав непосредственно доказательства по делу, оценив доказательства и доводы, заслушав позицию сторон, суд установил следующее.

Судом установлено, что между заявителем и администрацией муниципального образования город Краснодар заключен договор аренды от 25.07.2006 № 4300014490 земельного участка с кадастровым номером 23:43:01 19 002:0019, площадью 63072, расположенного по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. им. Александра Покрышкина, для строительства комплекса многоэтажных домов.

Строительство дома завершено, 20.12.2010 дом введен в эксплуатацию, права собственности зарегистрированы за отдельными собственниками помещений: за Мухамеджановой О.А. - свидетельство от 21.04.2011 серия 23-АИ № 841623, за Великородней М.В. - свидетельство от 26.12.2011 серия 23-АК № 539852.

06.08.2012 заявитель в установленном порядке обратился к заинтересованному лицу с заявлением о регистрации прекращения договора аренды земельного участка, 14.09.2012 в регистрации заинтересованным лицом было отказано, в связи с сомнением у заинтересованного лица наличия основания для данной регистрации, что и послужило основанием для обращения в суд.

При решении вопроса об обоснованности заявленных требований. Суд руководствуется следующим.

Согласно пункту 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором.

Согласно части 1 пункта 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

В соответствии с пунктом 66 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества

Из положений статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме общей долевой собственности на землю под таким домом, договор аренды между застройщиком (заявителем) и администрацией должен считаться прекращенным, поскольку право на помещение влечет не только право общей долевой собственности, но и переход права аренды земельного участка.

При этом пунктом 2 статьи 23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое

помещение в кондоминиумах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Согласно правовой позиции, высказанной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11 по делу № А55-17896/2010, с момента регистрации права собственности первого лица на любое помещение в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а администрация утрачивает право им распоряжаться.

Таким образом, договор аренды считается прекращенным с момента регистрации права собственности хотя бы одного собственника помещения, право собственности на земельный участок переходит к собственникам помещений в многоквартирном доме.

Выписка из ЕГРП подтверждает, что договор аренды данного участка является фактически прекращенным, так как минимум двое из лиц, проживающих в доме, зарегистрировали свое право собственности от 21.04.2011 и от 26.12.2011.

Также решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.11.2012 по делу № А32-46122/2011 отказано в расторжении договора аренды земельного участка от 25.07.2006 № 4300014490, в связи с отсутствием оснований для его расторжения в судебном порядке, так как действие договора аренды прекращено в порядке статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, 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.

При таких обстоятельствах обжалуемый отказ противоречит закону.

При распределении судебных расходов в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд исходит из следующего.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом. Судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны (ст. 110 АПК РФ).

Поскольку заявителем произведена уплата государственной пошлины, то обязанности по возмещению расходов на ее уплату надлежит возложить на заинтересованное лицо.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, оформленное письмом № 17-399/20828 от 14.09.2012г., и выраженное в отказе в государственной регистрации прекращения Договора аренды от 25.07.2006 г. № 4300014490 (дата регистрации: 06.04.2007 г. № 23-23-01/084/2007-228), незаконным.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ЗАО «Кубаньстройпроект» путем государственной регистрации прекращения Договора аренды от 25.07.2006 г. № 4300014490 (дата регистрации: 06.04.2007 г. № 23-23-01/084/2007-228).

Взыскать с Управления Росреестра по Краснодарскому краю в пользу ЗАО «Кубаньстройпроект» судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 12 000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию в установленном законом порядке.

Судья

Р.А. Нигоев