



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ арбитражного суда первой инстанции

дело №А32-27241/2016

г. Краснодар

«09» августа 2018 года

Резолютивная часть решения объявлена 30 мая 2018 года.

Решение суда в полном объёме изготовлено 09 августа 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи А.Л. Назыкова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ж.Р. Алханашвили, рассмотрев в открытом судебном заседании дело №А32-27241/2016

по иску акционерного общества «РЖДстрой» (ОГРН 1067746082546 ИНН 7708587205)

к департаменту имущественных отношений Краснодарского края, министерству финансов Краснодарского края

о признании договора аренды земельного участка прекращённым, взыскании неосновательного обогащения в виде переплаты по арендным платежам,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования, - администрации муниципального образования город-курорт Сочи, ПАО «Кубаньэнерго» в лице филиала Сочинские электрические сети,

при участии в судебном заседании представителей АО «РЖДстрой» - Чепелевой М.О. (по доверенности от 26.12.2017), Ершовой О.А. (по доверенности от 28.12.2017), представителя департамента имущественных отношений Краснодарского края – Валетова Р.Р. (по доверенности от 19.01.2018), представителя министерства финансов Краснодарского края – Кананыхина В.Н. (по доверенности от 02.02.2018),

#### УСТАНОВИЛ:

акционерное общество «РЖДстрой» (далее – общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к департаменту имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент, ответчик) со следующими (первоначальными) требованиями:

- расторгнуть договор №0000003591 аренды земельного участка от 11.02.2015;
- взыскать 22 017 319 рублей 33 копейки излишне уплаченной арендной платы;
- взыскать 139 087 рублей 00 копеек расходов по уплате государственной пошлины.

Общество обратилось с ходатайством от 05.12.2017 об уточнении исковых требований, в котором просило:

- признать договор №0000003591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, для строительства, заключаемый по результатам торгов, от 11.02.2015, прекращенным с 28.07.2016;

- взыскать с департамента имущественных отношений Краснодарского края денежные средства в сумме 6 411 066 рублей 69 копеек излишне уплаченной арендной платы;

- взыскать с департамента имущественных отношений Краснодарского края денежные средства в сумме 55 055 рублей 00 копеек судебных расходов на уплату государственной пошлины за рассмотрение арбитражным судом искового заявления;

- взыскать с департамента имущественных отношений Краснодарского края денежные средства в сумме 234 137 рублей 16 копеек судебных расходов на оплату услуг экспертной организации;

- возратить обществу излишне уплаченную государственную пошлину в размере 78 032 рубля 00 копеек.

Определением от 05.12.2017 ходатайство об уточнении исковых требований от 05.12.2017 удовлетворено.

Исковые требования мотивированы продолжающимся начислением департаментом арендных платежей за пользование земельным участком, предоставленным для строительства многоквартирных домов, после реализации квартир застройщиком и регистрации на квартиры права собственности их жильцами, наличием в этой связи переплаты по арендным платежам. С момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок. От заключения соглашения о расторжении договора аренды земельного участка департамент уклонился.

С учетом результатов проведенной по делу судебной экспертизы истец указал, что всего арендная плата с учетом даты первой государственной регистрации права собственности на квартиры в многоквартирных домах, возведенных на спорном земельном участке, должна была составлять 9 541 668,07 рублей, тогда как за рассматриваемый отчетный период истцом уплачена арендная плата в размере 15 952 734,76 рублей, таким образом, размер излишне уплаченной арендной платы составляет 6 411 066,69 рублей.

Определением от 30.05.2017 к участию в деле в качестве второго ответчика привлечено министерство финансов Краснодарского края.

Определением от 04.07.2017 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, привлечена администрация муниципального образования город-курорт Сочи.

Определением от 01.02.2018 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, привлечено ПАО «Кубаньэнерго» в лице филиала Сочинские электрические сети.

В судебном заседании, состоявшемся 30.05.2018, представители общества на удовлетворении исковых требований настаивали. Представитель департамента, представитель министерства финансов Краснодарского края просили в иске отказать полностью. Привлеченные третьими лицами без самостоятельных требований администрация города Сочи, ПАО «Кубаньэнерго» в лице филиала Сочинские электрические сети, надлежаще извещенные о времени и месте судебного заседания, явки представителей не обеспечили, дело рассмотрено в отсутствие представителей указанных лиц в порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, арбитражный суд пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований.

Как следует из материалов дела, 11 февраля 2015 года между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и акционерным обществом «РЖДстрой» заключен договор № 0000003591 аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, для строительства, заключаемый по результатам торгов (далее – договор).

Договор заключен на основании приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 25.12.2014 №2195 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка, расположенного в муниципальном образовании город-курорт Сочи, для комплексного освоения в целях жилищного строительства», протокола приема заявок от 23.01.2015 №1 комиссии по продаже находящихся в государственной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков для строительства, включая жилищное строительство и комплексное освоение в целях жилищного строительства.

Согласно условиям договора истцу передан во временное владение и пользование земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 23:49:0402055:1006, общей площадью 29 353 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с Веселое, (рядом с Казачьим рынком), от ул. Таврическая до ул. Урожайная, для комплексного освоения в целях жилищного строительства (жилой комплекс).

На основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26 июня 2015 года № 23-49-0171-2015МС, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 26 июня 2015 года № RU23-49-0173-2015МС, выданных Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, объект капитального строительства «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи» (п. 207.1 в соответствии с Программой строительства олимпийских объектов и развития г. Сочи как горноклиматического курорта, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2007 г. № 991). Площадка № 5: «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая-Урожайная» 1, 2 пусковые комплексы», введен в эксплуатацию.

04 декабря 2016 года на основании определения о назначении судебной экспертизы и приостановлении производства по делу Арбитражным судом Краснодарского края назначена судебная экспертиза. На разрешение эксперта поставлен следующий вопрос:

- определить, с учетом факта первой государственной регистрации права собственности на квартиру по договору купли-продажи квартиры с застройщиком, площади частей земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402055:1006, нормативно необходимых для размещения и обслуживания (обеспечения нормальной эксплуатации, в том числе придомовой территории) каждого в отдельности из следующих многоквартирных жилых домов, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0402055:1006 площадью 29 353 кв.м. по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое, от ул. Таврическая до ул. Урожайная:

- 1) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1560, площадью застройки 733,09 кв.м;
- 2) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1899, площадью застройки 733,09 кв.м;
- 3) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:2181, площадью застройки 733,09 кв.м;
- 4) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:2294, площадью застройки 1107,33 кв.м;
- 5) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1278, площадью застройки 341,6 кв.м;
- 6) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1335, площадью застройки 1476,04 кв.м;
- 7) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1786, площадью застройки 738 кв.м;
- 8) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1165, площадью застройки 748,56 кв.м; 4
- 9) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:2012, площадью застройки 1112,18 кв.м;
- 10) многоквартирный жилой дом с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1673 площадью застройки 740,98 кв.м.

Результатами экспертного осмотра и геодезических измерений, а также в ходе допроса эксперта Даниеляна Артура Суреновича, который дал пояснения на вопросы сторон и суда, установлено, что на территории земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402055:1006 расположено шесть девятиэтажных многоквартирных жилых домов, а также две трансформаторные подстанции блочного типа. Многоквартирные жилые дома, расположенные на земельном участке имеют следующие кадастровые номера зданий:

- многоквартирный жилой дом №1 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1560, площадью застройки 733,09 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 4181,05 кв.м.. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 13.07.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0102, государственная регистрация перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 28.07.2016 года;

- многоквартирный жилой дом №2 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1899 площадью застройки 733,09 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 4181,05 кв.м.. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 31.05.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0052, государственная регистрация перехода права

собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 14.06.2016 года;

- многоквартирный жилой дом №3 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:2181 площадью застройки 733,09 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 4181,05 кв.м.. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 24.06.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0077, государственная регистрация перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 08.07.2016 года;

- многоквартирный жилой дом №4 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:2294 площадью застройки 1107,33 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 6279,27 кв.м.. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 29.01.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0102, государственная регистрация перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 12.02.2016 года;

- многоквартирный жилой дом №5 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1278 площадью застройки 341,64 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 2065,62 кв.м.. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 05.07.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0096, государственная регистрация перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 18.07.2016 года;

- многоквартирный жилой дом №6 с кадастровым номером здания 23:49:0402055:1335 площадью застройки 1476,04 кв.м. Нормативная площадь земельного участка, необходимая для его эксплуатации, составляет 8418,76 кв.м. Первая продажа квартиры по договору с застройщиком состоялась 05.02.2016 года по Договору № ДВП-16/10-0009, государственная регистрация перехода права собственности в установленном действующим законодательством порядке состоялась 24.02.2016 года.

В пунктах 66, 67 постановления от 29.04.2010 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано, что согласно части 1 статьи 16 Вводного закона и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) 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.

В силу закона земельный участок, занятый согласно проекту застройки многоквартирными жилыми домами с элементами озеленения и благоустройства, иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, перешли в общую долевую собственность собственников помещений этих домов.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относится и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами

озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. При этом пункт 2 статьи 23 Закона о государственной регистрации прав содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а администрация утрачивает право на распоряжение им. Принимая во внимание положения статей 36 и 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме общей долевой собственности на земельный участок под таким домом, договор аренды этого участка, заключенный застройщиком и администрацией, должен считаться прекратившимся на основании статьи 413 Гражданского кодекса, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка.

После проведения судебной экспертизы истцом было заявлено ходатайство об уточнении исковых требований в порядке части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, которое было удовлетворено судом.

В связи с реализацией квартир в многоквартирных жилых домах и регистрацией права собственности на квартиры их покупателями, а также в зависимости от площади земельного участка, необходимой для эксплуатации многоквартирных жилых домов, арендная плата, по мнению истца, подлежала начислению за период с 01.01.2016 года по 27.07.2016 года в размере 9 541 668, 07 рублей, а с 28 июля 2016 года договор аренды, как указывает истец, прекратил свое действие.

За рассматриваемый период истцом уплачена арендная плата в размере 15 952 734 рубля 76 копеек, что подтверждается платежным поручением № 28370 от 30.12.2015 года, платежным поручением № 6043 от 04.04.2016 года.

Таким образом, по мнению Истца, размер излишне уплаченной арендной платы составляет 6 411 066 рублей 69 копеек.

Указанный расчет истца, представленный им в ходатайстве об уточнении исковых требований от 05 декабря 2017 года, проверен департаментом, согласован сторонами и арифметически не оспаривался.

Ответчик, возражая против исковых требований, утверждал, что спорный земельный участок предоставлен истцу в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории строительства посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры согласно статье 30.2. Земельного кодекса Российской Федерации, а потому, по мнению департамента, действие договора аренды земельного участка не прекратилось и общество обязано оплачивать пользование всем земельным участком.

В соответствии с п. 1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения или органом местного самоуправления городского округа по инициативе указанных органов либо на

основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решения о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в ч. 8.1 ст. 45 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 8.1. ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

Таким образом, для надлежащего исполнения обязанностей по договору, по мнению ответчика, истцу было необходимо утвердить в установленном порядке документацию по планировке территории и прохождению государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка.

Также департамент, ссылаясь на пункт 10.1 договора аренды земельного участка от 11.02.2015 № 0000003591, указал, что объекты инженерной инфраструктуры подлежат в установленном порядке передаче в собственность муниципального образования город-курорт Сочи в течение одного года со дня ввода их в эксплуатацию, и до настоящего времени не переданы в муниципальную собственность.

По мнению департамента, указанные требования законодательства и условий договора не исполнены надлежащим образом истцом, что является основанием для отказа в удовлетворении заявленных истцом требований.

30 июля 2010 года Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации № 48-ОИ утверждена документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) для размещения объектов: «Многоквартирные жилые дома в микрорайоне Веселое-Псоу Адлерского района города Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Таким образом, проект планировки и проект межевания территории был разработан, согласован с администрацией Краснодарского края и утвержден в установленном законодательством Российской Федерации порядке ещё в 2010 году до начала производства работ по проектированию.

22 ноября 2011 года Приказом Министерства регионального развития № 162-ОИ утвержден представленный Государственной корпорацией по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта и согласованный администрацией Краснодарского края градостроительный план земельных участков для размещения 5-го этапа «Жилой квартал в селе Веселое Адлерского района города Сочи по ул. Таврическая-Урожайная» олимпийского объекта «Многоквартирные жилые дома для размещения временного персонала, волонтеров и сил безопасности, привлекаемых на период проведения XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в г. Сочи (проектные и изыскательские работы, строительство)».

Довод департамента о том, что для возникновения права долевой собственности у собственников жилых помещений необходимо внесение в государственный кадастр недвижимости сведений о таком виде разрешенного использования как эксплуатация многоквартирного дома, несостоятелен. Из

положений пунктов 2, 3 и 5 статьи 16 Вводного закона и пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не следует, что возникновение права общей долевой собственности связано с указанием на определенный вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования может являться одним из доказательств формирования земельного участка для размещения и эксплуатации многоквартирного дома. Изменение вида разрешенного использования относится к компетенции публичного образования, которое вправе принять соответствующее распоряжение и осуществить внесение изменений в сведения государственного кадастрового учета.

В отношении передачи объектов инженерной инфраструктуры в собственность муниципального образования город-курорт Сочи в соответствии с пунктом 10.1. договора следует отметить, что истец неоднократно обращался в адрес главы города Сочи с просьбой о создании комиссии по обследованию объектов инженерной инфраструктуры для передачи в собственность муниципального образования город-курорт Сочи, что подтверждается письмом исх. № ДВП-ЮО-1253 от 12.01.2016 г., письмом исх. № ДВП-ЮО-1429 от 06.04.2016 г., письмом исх. № ДВП-ЮО-1833 от 15.11.16 г.

Истцом в материалы дела представлены дополнительные документы, подтверждающие надлежащее исполнение обязанности по передаче объектов инженерной инфраструктуры в собственность муниципального образования город-курорт Сочи, а именно постановление администрации города Сочи № 139 от 29.01.2014 года «О даче согласия на принятие в муниципальную собственность города Сочи имущества из государственной собственности Краснодарского края».

В соответствии с постановлением администрации города Сочи № 139 от 29.01.2014 года «О даче согласия на принятие в муниципальную собственность города Сочи имущества из государственной собственности Краснодарского края» глава города Сочи принял решение о даче согласия на принятие в муниципальную собственность города Сочи имущества, входящего в состав олимпийских объектов, в частности, пунктом 2 упомянутого постановления названы сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 кв.м. для волонтеров и сотрудников МВД в селе Веселое в районе улиц Таврическая-Урожайная Адлерского района города Сочи (этап 1.46.3). Даны соответствующие поручения о закреплении имущества за ресурсоснабжающими организациями.

Согласно ответу Адлерского отдела города Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю в части предоставления сведений из ЕГРН в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402055:1119, установлено, что правообладателем указанного выше объекта недвижимости является муниципальное образование город-курорт Сочи, о чем 28.07.2014 года сделана запись № 23-23-50/109/2014-247.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю во исполнение определения арбитражного суда об истребовании доказательств от 02 февраля 2018 года направлены копии материалов дела правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: г. Сочи, Адлерский район, с. Веселое, с кадастровым номером 23:49:0402055:1119.

Из дела правоустанавливающих документов объекта с кадастровым номером 23:49:0402055:1119 следует, что распоряжением главы администрации (губернатора)



Краснодарского края от 14 января 2014 года № 6-р «Об утверждении перечней имущества, передаваемого из государственной собственности Краснодарского края в муниципальную собственность муниципального образования город-курорт Сочи на безвозмездной основе» утверждены перечни имущества, передаваемого из государственной собственности, также департаменту имущественных отношений Краснодарского края совместно с департаментом строительства Краснодарского края дано поручение в установленном порядке осуществить необходимые юридические действия по передаче имущества в муниципальную собственность муниципального образования город-курорт Сочи на безвозмездной основе.

На основании акта приема-передачи имущества, передаваемого из государственной собственности Краснодарского края в муниципальную собственность муниципального образования город-курорт Сочи на безвозмездной основе, передано имущество, относящееся к олимпийскому объекту «Сети инженерного и транспортного обеспечения к жилым домам 400 000 кв.м. для волонтеров и сотрудников МВД в с. Веселое в районе улиц Таврическая-Урожайная Адлерского района г. Сочи». В соответствии с прилагаемым перечнем имущества передан объект: 2БКТП № 1, назначение: иное сооружение (БКТП) (мощность 2 БКТП – 10/0,4 кВ = 630 кВА.) Площадь: 24 кв.м. Кадастровый номер (согласно свидетельству о государственной регистрации права собственности от 14 января 2014 года № 920455): 23:49:0402055:1119.

Во исполнение определения арбитражного суда от 02.02.2018 получен ответ филиала ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские сети, согласно которому объект недвижимости 2БКТП № 1, кадастровый номер 23:49:0402055:1119, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, с. Весёлое, не числится на балансе ПАО «Кубаньэнерго» Сочинские электрические сети.

На основании вышеизложенного, с учетом представленных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю документов, суд приходит к выводу о том, что объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402055:1119 не принадлежит истцу, право собственности на данный объект зарегистрировано 28.07.2014 за муниципальным образованием город-курорт Сочи (регистрационная запись № 23-23-50/109/2014-247).

Таким образом, суд отклоняет довод департамента о нахождении на спорном земельном участке объектов недвижимости, которые в настоящее время находятся в собственности истца, что препятствует, по мнению департамента, признать договор аренды земельного участка прекращённым. Цель договора аренды земельного участка достигнута, землепользователем спорного земельного участка общество с 28.07.2016 (дата государственной регистрации договора купли-продажи первой квартиры в последнем из вновь построенных многоквартирных жилых домов на спорном земельном участке) не является, наличие на спорном участке каких-либо объектов, принадлежащих обществу на праве собственности, которые бы сохранялись в собственности общества после 28.07.2016, департаментом не доказано. Департаментом не приведено доказательств сохранения обязанности общества производить плату за пользование спорным земельным участком или какой-либо его частью и после 28.07.2016. Доводы департамента о специфическом характере договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства не означают невозможности прекращения данного договора по приведенным обществом в настоящем иске основаниям.

Математический расчет неосновательного обогащения в виде излишне уплаченных арендных платежей сторонами был перепроверен и департаментом арифметически не оспаривался. Представитель департамента в судебном заседании 30.05.2018 также пояснил, что арендные платежи по спорному договору полностью поступали в бюджет Краснодарского края.

Суд считает надлежащим такой способ защиты как признание договора аренды земельного участка прекратившим своё действие (прекращённым) с определённой даты, поскольку в условиях спора между арендодателем и арендатором относительно действия данного договора и момента его прекращения констатация решением суда прекращения арендных правоотношений создаёт определенность в отношениях сторон договора аренды, освобождает арендатора от необходимости внесения арендной платы за периоды после даты прекращения договора аренды в случае, когда арендодатель не заключает соглашение о расторжении договора аренды, считает договор аренды действующим и продолжает начислять арендные платежи.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

признать договор от 11.02.2015 №0000003591 аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0402055:1006 площадью 29 353 кв. м, заключенный департаментом имущественных отношений Краснодарского края и акционерным обществом «РЖДстрой» (ОГРН 1067746082546 ИНН 7708587205), прекращённым с 28 июля 2016 года.

Взыскать с публично-правового образования - Краснодарский край в лице департамента имущественных отношений Краснодарского края за счет средств казны публично-правового образования - Краснодарский край в пользу акционерного общества «РЖДстрой» (ОГРН 1067746082546 ИНН 7708587205) неосновательное обогащение в виде излишне уплаченных по договору аренды земельного участка от 11.02.2015 №00000003591 арендных платежей в размере 6 411 066 рублей 69 копеек, а также возмещение судебных расходов по уплате государственной пошлины по иску в размере 55 055 рублей и по оплате стоимости судебной экспертизы по настоящему делу в размере 234 137 рублей 16 копеек.

Возвратить акционерному обществу «РЖДстрой» (ОГРН 1067746082546 ИНН 7708587205) из федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину по иску в размере 78 032 рубля.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края.

Судья

А.Л. Назыков