



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
05 июля 2025 года

Дело № А56-102772/2024

Резолютивная часть решения объявлена 24 июня 2025 года.
Полный текст решения изготовлен 05 июля 2025 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Новиковой Е.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Коробейшиковой А.И.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧЕТВЕРТЫЙ ТРЕСТ III"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЫСОТА" (адрес: Россия 196128, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул КУЗНЕЦОВСКАЯ 21; Россия 196128, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул КУЗНЕЦОВСКАЯ 21/ЛИТ. А/ПОМ. 8-Н, ОГРН: 1027804846585; 1037821007355);

ответчик: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЧЕТВЕРТЫЙ ТРЕСТ"; (адрес: Россия 196128, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, г САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул КУЗНЕЦОВСКАЯ 21; Россия 196128, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. КУЗНЕЦОВСКАЯ Д. 21, ЛИТЕР А, ПОМЕЩ. 8Н, ОФИС 417А, ОГРН: 1027804846596);

третьи лица, заявляющие самостоятельные требования:

- 1) закрытое акционерное общество «Четвертый трест- I»
- 2) закрытое акционерное общество «Четвертый трест- II»
- 3) общество с ограниченной ответственностью «Согласие»

о прекращении права собственности

при участии сторон согласно протоколу судебного заседания от 24.06.2025

у с т а н о в и л :

акционерное общество «Четвертый трест III» (далее – истец 1) и общество с ограниченной ответственностью «Высота» (далее – истец 2) обратились в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к акционерному обществу «Четвертый трест» (далее – ответчик), в котором просят:

1. Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 7262/45597 или 287 кв.м. в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, и признать за Акционерным обществом «Четвертый трест-III» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 7262/45597 или 287 кв.м.

2. Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 6813/45597 или 269 кв.м. в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, и признать за обществом с ограниченной ответственностью «Высота» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 6813/45597 или 269 кв.м.

Определением суда от 24.10.2024 исковое заявление принято к производству, рассмотрение дела в предварительном и судебном заседании назначено на 17.12.2024, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены закрытое акционерное общество «Четвертый трест-І», закрытое акционерное общество «Четвертый трест-ІІ» и общество с ограниченной ответственностью «Согласие».

От ответчика в суд поступило заявление о признании иска.

В судебном заседании 21.01.2025 истец уточнил заявленные требования, просил:

1) Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 8751/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за Акционерным обществом «Четвертый трест-ІІІ» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 8751/45597.

2) Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 8210/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за обществом с ограниченной ответственностью «Высота» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 8210/45597.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) уточнения судом приняты.

Ответчик представил в материалы дела заявление о признании иска с учетом уточнений от 26.12.2024.

Закрытое акционерное общество «Четвертый трест-ІІ» ходатайствовало о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора. Представило исковое заявление, в котором просит:

- установить право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г., в части неприсуженной доли решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2024г., по делу №А56-59421/2022, в оставшейся части земельного участка размером 556 кв. метров;

- прекратить право собственности ответчика на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. в части земельного участка, площадью 95 кв. метров, в размере доли 479/4559 или 15,9 кв. метров;

- признать за ЗАО «Четвертый трест-П» право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. на долю 479/4559 или 15,9 кв. метров пропорционально площади нежилых помещений 4-Н и 5-Н с кадастровыми номерами.

ЗАО «Четвертый трест-И» также заявило о вступлении в дело третьим лицом с самостоятельными требованиями, представило исковое заявление в котором просит:

- установить право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г, в части неприсуженной доли решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2024г., по делу №А56-59421/2022, в оставшейся части земельного участка размером 556 кв. метров;

- прекратить право собственности ответчика на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. в части земельного участка, площадью 95 кв. метров, в размере доли 492/45597 или 16,6 кв. метров;

- признать за ЗАО «Четвертый трест-И» право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. на долю 492/45597 или 16,6 кв. метров пропорционально площади нежилых помещений 3-Н с кадастровым номером 78:14:0762601:3636.

ООО «Согласие» ходатайствовало о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, представило исковое заявление, в котором просит:

- установить право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый -номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г., в части неприсуженной доли решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2024г., по делу №А56-59421/2022, в оставшейся части земельного участка размером 556 кв. метров;

- прекратить право собственности ответчика на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. в части земельного участка, площадью 95 кв. метров, в размере доли 965/45597 или 31,6 кв. метров;

- признать за ООО «Согласие» право общей долевой собственности на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м, кадастровый номер 78:14:0762601:7 с датой присвоения кадастрового номера 17.11.1997г. на долю 965/45597 или 31,6 кв. метров пропорционально площади нежилых помещений 6-Н и 8-Н с кадастровыми номерами 78:14:0762601:3639, 78:14:0762601:3641.

Определением от 20.02.2025 привлечены к участию в деле в качестве третьих лиц, заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора:

1) закрытое акционерное общество «Четвертый трест-И»

- 2) закрытое акционерное общество «Четвертый трест- II»
- 3) общество с ограниченной ответственностью «Согласие».

Суд, в порядке пункта 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации завершил предварительное слушание дела и перешел к рассмотрению спора по существу.

В настоящем судебном заседании присутствовали истцы, третьи лица - закрытое акционерное общество «Четвертый трест- I», закрытое акционерное общество «Четвертый трест- II».

Истец заявил об уточнении заявленных требований, просил:

1) прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 253,8 кв.м. или 7752/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за акционерным обществом «Четвертый трест-III» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере 253,8 кв.м. или 7752/45597;

2) прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» на долю в размере 238,1 кв.м. или 7273/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за обществом с ограниченной ответственностью «Высота» право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, площадью 1493 кв. м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере в размере 238,1 кв.м. или 7273/45597.

В соответствии со ст. 49 АПК РФ уточнения судом приняты.

Ответчик в судебное заседание не явился, в соответствии со ст. 156 АПК РФ дело рассматривается при данной явке.

Заслушав доводы представителей истцов и третьих лиц, арбитражный суд полагает искиваемые требования подлежащими удовлетворению в связи со следующим.

Пунктом 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ в редакции, действовавшей на момент приватизации земельного участка ответчиком, 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 данным кодексом, федеральными законами.

Исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением.

Приватизация одним лицом земельного участка в той его части, которая необходима для использования этого участка другим лицом, являющимся собственником расположенного на нем объекта недвижимого имущества, нарушает исключительное право последнего на приватизацию данного земельного участка. Следовательно, исключительность закрепленного в статье 36 ЗК РФ права на приватизацию земельного участка собственником здания, строения, сооружения, на нем расположенного, означает также, что такой собственник вправе приватизировать исключительно земельный участок, занятый этим объектом и необходимый для его использования.

Пунктом 3 статьи 36 ЗК РФ предусмотрено, что в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено данным кодексом, федеральными законами.

Пунктами 1 и 2 статьи 39.20 ЗК РФ (в редакции, действовавшей с 01.03.2015) также предусмотрено, что если иное не установлено данной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (неделимый земельный участок), или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Согласно Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 01.06.2024 г. по делу № А56-59421/2022:

- за ЗАО «Четвертый трест-І» признано право собственности на долю земельного участка в размере 238 кв.м. или 7283/45597;
- за ЗАО «Четвертый трест-ІІ» признано право собственности на долю земельного участка в размере 6847/45597 и в размере 215/45597 (всего 231 кв.м. или 7062/45597);
- за ООО «Согласие» признано право собственности на долю земельного участка в размере 468 кв.м. или 14291/45597.

Судом установлено и не оспаривается сторонами, что собственниками помещений в нежилом здании, расположенном на спорном земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, являются лица, участвующие в деле: ЗАО «Четвертый трест-І», ЗАО «Четвертый трест-ІІ», ООО «Согласие», АО «Четвертый трест-ІІІ», ООО «Высота».

Таким образом, акционерное общество «Четвертый трест-ІІІ» и общество с ограниченной ответственностью «Высота», как собственники недвижимого имущества в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А наряду с ЗАО «Четвертый трест-І», ЗАО «Четвертый трест-ІІ» и ООО «Согласие» также вправе требовать признания права собственности на долю земельного участка, на котором расположено указанное здание.

С учетом согласия всех лиц, участвующих в деле и обладающих правом требования признания права собственности на доли земельного участка, на котором расположено принадлежащие им недвижимое имущество в здании, с разделом земельного участка в указанных сторонами долях, заявленные истцом требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» (ОГРН 1027804846596, ИНН 7830000049) на долю в размере 253,8 кв.м. или 7752/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м.,

кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за акционерным обществом «Четвертый трест-Ш» (ОГРН 1027804846585, ИНН 7810151280) право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 253,8 кв.м. или 7752/45597.

Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» (ОГРН 1027804846596, ИНН 7830000049) на долю в размере 238,1 кв.м. или 7273/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за обществом с ограниченной ответственностью «Высота» (ОГРН 1037821007355, ИНН 7810265015) право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 238,1 кв.м. или 7273/45597.

Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» (ОГРН 1027804846596, ИНН 7830000049) на долю в размере 16,6 кв.м. или 492/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за закрытым акционерным обществом «Четвертый трест-І» (ОГРН 1027804846607, ИНН 7810151265) право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 16,6 кв.м. или 492/45597.

Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» (ОГРН 1027804846596, ИНН 7830000049) на долю в размере 15,9 кв.м. или 479/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за закрытым акционерным обществом «Четвертый трест-ІІ» (ОГРН 1027804893599, ИНН 7810151272) право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 15,9 кв.м. или 479/45597.

Прекратить право собственности акционерного общества «Четвертый трест» (ОГРН 1027804846596, ИНН 7830000049) на долю в размере 31,6 кв.м. или 965/45597 в праве общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7 и признать за обществом с ограниченной ответственностью «Согласие» (ОГРН 1027804918140, ИНН 7810182908) право общей долевой собственности на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кузнецовская, д. 21, литера А, общей площадью 1493 кв.м., кадастровый номер 78:14:0762601:7, в размере доли 31,6 кв.м. или 965/45597.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Новикова Е.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 02.06.2025 6:29:18

Кому выдана Новикова Елена Владимировна