



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
11 июля 2019 года

Дело №А41-32008/19

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2019 года
Решение в полном объеме изготовлено 11 июля 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Богатиной Ю.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шираковой С.М., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области (ИНН 5032000299, ОГРН 1025004060014) к ООО «Мебельная мануфактурь» (ИНН 5032222855 ОГРН 1155032012827) о взыскании по договору аренды от 05.01.2004 № 21045-Z задолженности по арендной плате за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в сумме 2059970,70 руб., пени за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в сумме 158214,99 руб., расторжении договора аренды от 05.01.2004 № 21045-Z, обязанности передать земельный участок, при участии в судебном заседании представителей согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мебельная мануфактурь» (далее - ООО «Мебельная мануфактурь») с требованием о взыскании по договору аренды от 05.01.2004 № 21045-Z задолженности по арендной плате за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в сумме 2059970,70 руб., пени за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в сумме 158214,99 руб., расторжении договора аренды от 05.01.2004 № 21045-Z, обязанности передать земельный участок.

Лица, участвующие в деле, о принятии искового заявления к производству извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Рассмотрев иски требования, исследовав и оценив по правилам ст. 71 АПК РФ имеющиеся в материалах дела доказательства, суд установил следующее.

Между Министерством имущественных отношений Московской области и ОАО «Гидротехник» заключен договор аренды земельного участка от 05.01.2004 № 21045-Z (далее по тексту – договор аренды). Предметом договора аренды является земельный участок площадью 71570 кв. м с кадастровым номером 50:20:0041307:0060, расположенный по адресу Московская область, Одинцовский район, д. Малые Вяземы, для использования в целях размещения производства окон, дверей, стеклопакетов. Договор заключен сроком на 49 лет.

11.05.2017 заключен договор о переводе прав и обязанностей арендатора по договору аренды между ОАО «Гидротехник» и ответчиком. Данный договор зарегистрирован Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 24.05.2017.

10.04.2018 между Администрацией Одинцовского муниципального района Московской области и Министерством имущественных отношений Московской области заключено Дополнительное соглашение к договору аренды, согласно которому с 01.01.2018 Комитет по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от имени Администрации Одинцовского муниципального района Московской области принимает в полном объеме права и обязанности арендодателя по договору аренды.

В соответствии с п. 1 Дополнительного соглашения № 1 к договору аренды от 27.06.2005 арендная плата за первый и второй кварталы 2005 года вносятся Арендатором в полном объеме до 15.06.2005, за последующие кварталы – до 15 числа последнего месяца соответствующего квартала, если иное не предусмотрено законодательством.

Однако, как поясняет истец, ответчик не исполнил взятые на себя обязательства по внесению арендной платы по договору за период с 01.01.2018 по 31.12.2018, в результате чего образовалась задолженность в размере 2059970,70 руб.

В соответствии с п. 5.3 договора за нарушение сроков внесения арендной платы арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

В связи с просрочкой внесения арендных платежей истец начислил пени за период с 01.01.2018 по 31.12.2018 в размере 158214,99 руб.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием погасить задолженность.

Поскольку мотивированного ответа на направленную претензию не поступило, задолженность по арендной плате и пени не погашены ответчиком, истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Неустойкой (пеней, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (ст. 330 ГК РФ). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Как усматривается из материалов дела, договором аренды определены порядок, условия и сроки внесения арендной платы.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и

возражений. Доказательства представляются лицами, участвующими в деле (ч. 1 ст. 66 АПК РФ).

В отзыве на иск ответчик пояснил, что арендную плату оплачивал своевременно на счет Министерства имущественных отношений, уведомление о смене получателя платежа с 01.01.2018 получил 16.04.2019. С целью урегулирования вопроса по задолженности в адрес истца ответчик направил письмо от 15.04.2019 о проведении зачета за 2018 и 2019 год с приложением копий платежных поручений.

В материалах дела имеются копии платежных поручений, подтверждающих перечисление ответчиком арендной платы на счет Министерства имущественных отношений Московской области за период с января 2018 по апрель 2019 года.

Материалами дела также подтверждается, что о смене реквизитов для перечисления арендной платы по договору аренды от 05.01.2004 № 21045-Z ответчик уведомлен письмом Комитета по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области от 16.04.2019 № 7.1.18/780. Иных доказательств уведомления ООО «Мебельная мануфактуръ» о смене арендодателя и реквизитов для перечисления арендной платы в материалах дела не имеется, суду такие доказательства также не представлены.

Согласно акту сверки взаимных расчетов, подписанному истцом и ответчиком, по состоянию на 06.05.2019 задолженность по арендной плате и по пени за период с 01.01.2018 по 06.05.2019 по договору от 05.01.2004 № 21045-Z отсутствует.

При данных обстоятельствах, исходя из предмета и оснований заявленных требований, установленных фактических обстоятельств спора и представленных доказательств в их совокупности, суд приходит к выводу, что требования о взыскании задолженности по арендной плате и пени являются необоснованными и не подлежат удовлетворению.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом Администрации Одинцовского муниципального района Московской области также заявлено требование о расторжении договора.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В силу статьи 619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В силу пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять

лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

Согласно п. 2 ст. 45 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

1) использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 настоящего Кодекса;

2) использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

3) неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

4) неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

5) изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 настоящего Кодекса;

6) реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 настоящего Кодекса;

7) в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

При этом согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 ЗК РФ и статьями 450 и 619 ГК РФ, пункт 9 статьи 22 ЗК РФ устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка.

В силу абзаца 1 статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Поскольку ответчик добросовестно исполнял обязательства по договору аренды в, задолженности не имеет, иных оснований для расторжения договора аренды из материалов дела не усматривается, суд приходит к выводу, что требования истца о расторжении договора аренды и об обязанности передать земельный участок также удовлетворению не подлежат.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Ю.Г. Богатина