



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

10 июля 2019 года

Дело №А41-29367/19

Резолютивная часть объявлена 25 июня 2019 года

Полный текст решения изготовлен 10 июля 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Богатиной Ю.Г., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ширавовой С.М., рассмотрев в предварительном судебном заседании дело по исковому заявлению **АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ИСТРА МО (ИНН 5017015766, ОГРН 1035003055889)**

к ООО "АРМАДА" (ИНН 7724671905, ОГРН 5087746003615)

третье лицо: Министерство имущественных отношений Московской области, Управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по городу Москва, Московской и Тульской областям, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»

о расторжении договора аренды от 01.10.2007 земельного участка с кадастровым номером 50:08:060420:0073 и обязанности возвратить земельный участок, при участии представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Истра Московской области обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ООО "Армада" с требованиями о расторжении договора аренды от 01.10.2007 и обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:08:060420:0073.

В судебном заседании представитель истца поддержал требования в полном объеме, представил в материалы дела дополнительные документы. Представитель ответчика по требованиям возражал согласно письменному отзыву. Представитель Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» по требованиям возражал согласно письменному отзыву, представил в материалы дела дополнительные документы.

Дело рассмотрено в порядке ст. 121, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Министерства имущественных отношений Московской области, Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по городу Москва, Московской и Тульской областям, надлежащим образом уведомленных о месте и времени судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/>. Управление Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по городу Москва, Московской и Тульской областям представило в материалы дела письменный отзыв с пояснениями по предмету спора.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, на основании договора аренды от 01.10.2007 и договора о передаче прав и обязанностей от 03.04.2012 ООО «Армада» предоставлен земельный участок с кадастровым номером 50:08:060420:73 площадью 4699 кв.м, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Истринский район, д. Лукино.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.03.2019 договор аренды земельного участка от 01.10.2007 и дополнительные соглашения к нему зарегистрированы в установленном законом порядке.

В силу пункта 2.1 срок договора составляет 49 лет.

Согласно Акту осмотра от 04.09.2018 в результате обследования установлено, что земельный участок с кадастровым номером 50:08:060420:73 на местности не обозначен, ограждение отсутствует, строения и сооружения на участке отсутствуют. Данный земельный участок зарос древесно-кустарниковой растительностью на площади 50% (2348 кв.м) и не используется для ведения сельскохозяйственного производства.

Претензией от 15.11.2018 № 2388 Администрация городского округа Истра Московской области уведомила ООО «Армада» о необходимости расторжения договора аренды от 01.10.2007 в связи с неиспользованием земельного участка для сельскохозяйственного производства.

Поскольку земельный участок не возвращен и договор аренды от 01.10.2007 не расторгнут, Администрация городского округа Истра Московской области обратилась в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Изучив доводы сторон, оценив все имеющиеся в материалах дела доказательства, суд признает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим обстоятельствам.

В соответствии со ст. 606 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 пункту 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы.

В силу статьи 619 ГК 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.

Согласно пункту 2 статьи 450 ГК 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.

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

Из пункта 30 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» следует, что при рассмотрении вопроса о досрочном расторжении договора аренды на основании статьи 619 ГК РФ в ходе судебного разбирательства подлежат выяснению обстоятельства о принятии истцом мер, которые гарантировали бы получение ответчиком (арендатором) соответствующего письменного предупреждения. В то же время при рассмотрении спора следует учитывать и оценивать конкретные обстоятельства дела, в том числе, связанные с добросовестностью действий сторон при направлении контрагенту уведомлений об одностороннем расторжении договора, способом, обеспечивающим возможность их доставки и получения по всем имеющимся у истца адресам, и возможности получения ответчиком.

Как установлено судом, претензией от 15.11.2018 № 2388 Администрация городского округа Истра Московской области предложила ООО "Армада" досрочно расторгнуть договор аренды от 01.10.2007 в связи с неиспользованием земельного участка по целевому назначению.

Факт получения данной претензии ответчиком не оспаривается.

При данных обстоятельствах суд приходит к выводу, что Администрацией городского округа Истра Московской области соблюден претензионный порядок, предусмотренный для расторжения договора аренды недвижимого имущества.

Суд отклоняет доводы Государственной корпорации развития «ВЭБ.РФ» о невозможности расторжения договора аренды от 01.10.2007 в связи с государственной регистрацией залога в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:08:060420:73 в пользу данного лица.

Согласно пункту 5 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды не предусмотрено иное.

В силу пункта 1.1 статьи 62 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" залог права аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды.

Из подп. 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что залог прекращается в случае прекращения заложенного права.

Таким образом, в случае прекращения действия договора аренды земельного участка, в том числе вследствие истечения срока аренды или досрочного расторжения договора, наличие в ЕГРН регистрационной записи о залоге права аренды не имеет правового значения и не является препятствием для расторжения договора аренды.

Между тем, суд учитывает следующее.

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.

Исходя из ст. 9 АПК РФ, лицо, не реализовавшее свои процессуальные права, несет риск неблагоприятных последствий не совершения им соответствующих процессуальных действий.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основании своих требований или возражений.

В силу ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В обоснование нецелевого использования земельного участка с кадастровым номером 50:08:060420:73 Администрация городского округа Истра Московской области представила в материалы дела акты обследования от 18.05.2018 и от 04.09.2018, из которых следует, что земельный участок с кадастровым номером 50:08:060420:73 на местности не обозначен, ограждение отсутствует, строения и сооружения на участке отсутствуют; данный земельный участок зарос древесно-кустарниковой растительностью на площади 50% (2348 кв.м) и не используется для ведения сельскохозяйственного производства.

Вместе с тем, данные документы не подтверждают факт неиспользования земельного участка в течение трех лет в материалы дела не представлено.

Кроме того, суд принимает во внимание, что на момент рассмотрения настоящего спора ООО «Армада» заключен договор от 01.04.2019 о выполнении сельскохозяйственных работ, предполагающий вырубку древесно-кустарниковой растительности, вспашку, дискование, посев семян сельскохозяйственных трав.

ООО «Армада» также представило в материалы дела акт осмотра земельного участка от 13.05.2019 с приложением фотоматериалов, которым подтверждается, что земельный участок с кадастровым номером 50:08:060420:73 не имеет признаков зарастания, древесно-кустарниковая растительность отсутствует.

В отзыве ООО «Армада» также указывает, что, исходя из требований севооборота и сезонности проведения полевых работ, земельный участок с кадастровым номером предполагается использованию в сельскохозяйственных целях.

Таким образом, исходя из предмета и оснований заявленных требований, установленных фактических обстоятельств рассматриваемого спора и представленных в материалы дела доказательств в их совокупности, поскольку на момент рассмотрения спора обстоятельства нарушения законодательства устранены ответчиком в добровольном порядке, суд приходит к выводу, что исковые требования Администрации городского округа Истра Московской области являются необоснованными и не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. В удовлетворении требований отказать.

2. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

Ю.Г. Богатина