



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
04 октября 2016 года

Дело №А41-49208/16

Резолютивная часть объявлена 20 сентября 2016 года
Полный текст решения изготовлен 04 октября 2016 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Т.Ш.Кулматова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Геворгян М.В., рассмотрев иск Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области к ООО "АВИЛОН",

третьи лица:

1) Минмособлимущество;

2) Управление Росреестра по Московской области,

о расторжении договора аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009, взыскании задолженности по арендной плате в размере 856796,12 руб. и пени 272440,07 руб.,

при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу судебного заседания,

установил:

Комитет по управлению имуществом администрации Солнечногорского муниципального района Московской области (далее – Комитет, истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственности «Авилон» (далее – ООО «Авилон», ответчик) со следующими требованиями:

- взыскать с ООО "АВИЛОН" в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области задолженности по арендной плате в размере 856796,12 руб. и пени в размере 272440,07 руб., всего 1129236,19 рублей;
- расторгнуть договор аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009.

В обоснование заявленных требований истец указал, что в нарушение положений договора аренды ответчик не исполняет принятые на себя обязательства, а именно не вносит своевременно арендную плату за владение и пользование земельным участком, в результате чего у него образовалась взыскиваемая задолженность, в связи с чем, истец просит взыскать данную задолженность, неустойку, начисленную на данную задолженность, а также расторгнуть договор аренды в связи с существенным нарушением со стороны ответчика его условий.

В деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, участвуют: Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области.

В судебном заседании представитель ответчика признал иск в части взыскания задолженности.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Как установлено материалами дела, 20 февраля 2009 года между Комитетом по управлению имуществом и экономике администрации Солнечногорского муниципального района Московской области (далее – Арендодатель) и ОАО «Экспертцентр» был заключен договор аренды № 1073

земельного участка с КН 50:09:0080203:106 площадью 6000 кв.м. расположенного по адресу: г.Солнечногорск, 62 км Ленинградского шоссе, категории «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для общественно-делового и гражданского строительства (размещение бизнес-офисов и предприятия по ремонту и оборудованию автомобилей)», сроком на 49 (сорок девять) лет.

По договору передачи прав и обязанностей от 01.11.2013 права арендатора земельного участка с КН 50:09:0080706:30 перешло к ООО «УК Ларсан», которое затем сменило наименование на ООО «Авилон» (ответчик).

Договором аренды установлена обязанность арендатора вносить арендную плату в размере и порядке, предусмотренными договором.

Размер арендной платы за земельный участок определяется в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

Арендная плата за пользование земельным участком вносится Арендатором ежеквартально, равными долями, до 15 числа последнего месяца текущего квартала (п. 3.3 договора).

За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере 0,05 % за каждый день просрочки от неуплаченной суммы (п. 5.2).

Из материалов дела следует, что у ответчика образовалась задолженность по арендной плате за период с 01.04.2015 по 20.05.2016, на которую истцом начислены пени.

Согласно расчету истца, задолженность ответчика по арендной плате составила 856796,12 руб., на данную задолженность истцом начислены пени в сумме 272440,07 руб.

В претензии от 31.05.2016 истец предложил ответчику погасить указанную задолженность в указанный в претензии срок, и предложил расторгнуть договор аренды в досудебном порядке. Также в претензии истец предупредил об обращении в суд с иском о взыскании задолженности и о расторжении договора аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009.

Оставление указанной претензии и предложения без удовлетворения послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Факт исполнения истцом своих обязательств по договору ответчиком не оспорен (ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ), однако арендная плата в спорный период уплачена им не была в полном объеме.

Отношения сторон по настоящему делу регулируются положениями главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

В силу положений статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным; формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата; в соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно производить платежи за землю.

В соответствии со ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Указанные требования закона и договорного обязательства ответчиком надлежащим образом не исполнены.

Доказательств погашения взыскиваемой задолженности по вышеуказанному договору ответчиком арбитражному суду не представлено (ст. 65 АПК РФ).

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается (ст. 310 ГК РФ).

При таких обстоятельствах истцом правомерно заявлено требование о взыскании суммы основного долга.

Поскольку ответчиком были нарушены сроки оплаты арендной платы, требования истца о взыскании пени основаны на условиях договора и соответствуют положениям ст. ст. 330, 331 ГК РФ.

Представленный истцом расчёт пени проверен судом и является правильным. Оснований для применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации арбитражным судом не установлено и ответчиком не заявлено.

В силу ч. 3 ст. 70 АПК РФ признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств.

При таких обстоятельствах требования истца о взыскании с ответчика суммы задолженности по арендной плате и пеням в испрашиваемых суммах подлежат удовлетворению.

Истцом также заявлено требование о расторжении Договора аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 в связи с нарушением обязанностей по внесению арендной платы.

Согласно п. 6.2 договора, он может быть расторгнут досрочно по требованию арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пунктах 4.1.1, 4.4.4, 4.4.8 настоящего договора.

Пунктом 4.4.4 договора предусмотрена обязанность арендатора уплачивать арендную плату в размере и в сроки, установленные договором.

В соответствии с частью 1 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут на основании решения суда при существенном нарушении его условий другой стороной.

Пунктом 3 части 1 статьи 619 ГК РФ предусмотрено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату

В пунктах 29 и 30 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что если основанием для расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (часть 3 статьи 619 ГК РФ), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 ГК РФ). Право требовать расторжение договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранил соответствующие нарушения.

Представленной претензией подтверждается соблюдение истцом досудебного порядка урегулирования спора. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

Между тем, в материалы дела представлен договор от 14.06.2016 передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009, заключенный между ООО «Авилон» и ООО «Флорахим» (зарегистрирован 28 июля 2016 года), в соответствии с которым арендатором земельного участка с КН 50:09:0080203:106 по спорному договору аренды в настоящее время является ООО «Флорахим».

При данных обстоятельствах, ООО «Авилон» является ненадлежащим ответчиком по требованию о расторжении договора аренды, а такое основание как ненадлежащее внесение арендной платы предыдущим арендатором земельного участка не может являться основанием для расторжения договора аренды с новым арендатором. Пунктом 3.5 договора о переуступке предусмотрено, что все финансовые обязательства по договору аренды земельного участка до госрегистрации настоящего договора несет предыдущий арендатор.

При данных обстоятельствах требование о расторжении договора аренды удовлетворению не подлежит.

В связи с тем, что истец, согласно статье 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, освобожден от уплаты государственной пошлины, госпошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально удовлетворенным требованиям, в соответствии со статьями 110, 112 АПК РФ и 333.17 НК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Иск Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "АВИЛОН" в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области задолженности по арендной плате в размере 856796,12 руб. и пени в размере 272440,07 руб., всего 1129236,19 рублей.

Взыскать с ООО "АВИЛОН" в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 24292 руб.

В удовлетворении иска в части расторжения договора аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 отказать.

Выдать исполнительные листы в порядке, предусмотренном ст. 319 АПК РФ.

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 установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

Т.Ш.Кулматов