



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 апреля 2016 года

Дело №А41-65958/15

Резолютивная часть объявлена 16 марта 2016 года
Полный текст решения изготовлен 04 апреля 2016 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Т.Ш.Кулматова, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.Л.Маргиевой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области

к ООО "АВИЛОН",

третьи лица:

1) Министерство имущественных отношений Московской области,

2) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,

с требованиями, с учетом уточнения предмета иска, принятого судом к производству расторгнуть досрочно договор аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 года, заключенного между Комитетом по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и ООО "АВИЛОН" земельного участка площадью 6 000 кв.м. с к/н 50:09:0080203:106, расположенного по адресу: Московская область, город Солнечногорск, 62 км. Ленинградского шоссе;

взыскать задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 за период с 01.11.2013 по 31.03.2015 в размере 892034,26 руб. и неустойку в размере 78762,93 руб., всего 970797,19 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 - истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением (уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ) к ООО «Авилон» (далее - ответчик), в котором просит:

- расторгнуть досрочно договор аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 года, заключенного между Комитетом по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области и ООО "АВИЛОН" земельного участка площадью 6 000 кв.м. с к/н 50:09:0080203:106, расположенного по адресу: Московская область, город Солнечногорск, 62 км. Ленинградского шоссе;

- взыскать задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 за период с 01.11.2013 по 31.03.2015 в размере 892034,26 руб. и неустойку в размере 78762,93 руб., всего 970797,19 руб.

В обоснование заявленных требований истец сослался на ненадлежащее выполнение ответчиком договорных обязательств по внесению арендной платы.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика в судебном заседании признал требование о взыскании задолженности по арендным платежам с учетом уточненного расчета, и возражал против требования о расторжении договора аренды, ссылаясь на несоблюдение истцом досудебного порядка урегулирования спора в данной части.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении и выслушав представителей сторон, установил следующее.

Из материалов дела следует, что между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) 20 февраля 2009 года заключен договор аренды земельного участка № 1073 (далее – договор), согласно которому арендодатель передал за плату во временное пользование, а арендатор принял земельный участок, из земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, площадью 6000 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0080203:106, расположенного по адресу: Московская область, город Солнечногорск, 62 км. Ленинградского шоссе, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование – «для общественно-делового и гражданского строительства (размещение бизнес-офисов и предприятия по ремонту и оборудованию автомобилей)», сроком на 49 лет.

Размер и условия внесения арендной платы определены сторонами в разделе 3 Договора. Порядок расчета арендной платы и ее размер на дату заключения договора определен сторонами в приложении № 2 «Расчет арендной платы» (п. 3.1). Арендная плата вносится арендатором в полном объеме ежеквартально не позднее 15 числа последнего месяца текущего квартала (п. 3.5).

Пунктом 5.2 договора предусмотрена ответственность арендатора за нарушение сроков внесения арендной платы в виде пени в размере 0,05% за каждый день просрочки от суммы платежей за истекший расчетный период.

Согласно п. 6.2, п. 4.1.1, 4.4.4 договора по требованию арендодателя договор может быть расторгнут в случае невнесения арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее в неполном объеме на протяжении указанного периода.

В материалы дела истец представил уточненный расчет задолженности по арендной плате, согласно которому по состоянию на 26.02.2016 у ответчика имеется задолженность в размере 892034,26 руб. за период с 01.11.2013 по 31.03.2015. На сумму задолженности начислены пени в размере 78762,93 руб. по состоянию на 26.02.2016.

Отношения сторон по настоящему спору регулируются положениями главы 34 ГК РФ.

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.

Пунктом 1 ст. 614 ГК РФ установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Данные требования закона и договорного обязательства надлежащим образом ответчиком выполнены не были, что ответчиком не оспаривается.

В порядке положений ст. 65 АПК РФ в арбитражный суд ответчиком не представлено доказательств погашения взыскиваемой задолженности.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ заказчика от оплаты уже оказанных по договору услуг не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии с ч.3, ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ признание стороной обстоятельств, на которых другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает другую сторону от необходимости доказывания таких обстоятельств. 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 существования заявленных требований.

Проверив правильность уточненного расчета задолженности по арендной плате пени за просрочку платежей, представленного истцом и не оспоренного ответчиком, арбитражный суд признает его обоснованным.

Расчет суммы пени представлен только истцом и не оспорен ответчиком путем представления контррасчета. Доводов относительно ошибочности расчета суммы пени, составленного истцом, ответчиком не приведено.

При таких обстоятельствах заявленные истцом требования о взыскании задолженности по арендной плате и пени подлежат удовлетворению.

Кроме того, истцом заявлены требования о расторжении договора.

В соответствии со ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 30 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства.

В пункте 29 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" разъяснено, что по смыслу части третьей статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации предупреждение о необходимости исполнения обязательства в разумный срок само по себе не является предложением об изменении или расторжении договора аренды. Право требовать расторжения указанного договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующие нарушения. Так как часть третья статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации не регламентирует процедуру расторжения договора аренды, в отношениях по аренде действует общее правило, содержащееся в пункте 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 60 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Истец представил в материалы дела претензию от 23.04.2015 №1555-исх/КУИ, адресованную ответчику.

Ответчик пояснил, что он не получал указанную претензию.

В подтверждение направления письма истец представил копию списка внутренних почтовых отправлений от 24.04.2015. Однако, истцом не представлена опись вложения, соответственно, не представляется возможным установить какие именно документы направлялись в адрес ответчика. Доказательств получения письма ответчиком в материалы дела также не представлено.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что: истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором.

Таким образом, судом установлено, что арендодателем не был соблюден установленный порядок досудебного урегулирования спора, в связи с чем суд оставляет требование о расторжении договора аренды без рассмотрения в соответствии с п.2 ч.1 ст.148 АПК РФ.

Расходы истца по уплате государственной пошлины относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям (ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 148, 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" (ИНН: 5047109108) в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации Солнечногорского муниципального района Московской области (ИНН: 5044010862) задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 за период с 01.11.2013 по 31.03.2015 в размере 892034,26 руб. и неустойку в размере 78762,93 руб., всего 970797,19 руб.

Взыскать ООО "АВИЛОН" (ИНН: 5047109108) в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 22416 руб.

Требование о досрочном расторжении договора аренды земельного участка № 1073 от 20.02.2009 оставить без рассмотрения.

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