



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: info@penza.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Пенза

Дело №А49-6705/2019

08 октября 2019 года

резюлютивная часть решения объявлена 07 октября 2019 года

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Аверьянова С.В., при ведении протокола помощником судьи Поповой М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Управления муниципального имущества города Пензы (ОГРН 1095836002481, далее – управление) к обществу с ограниченной ответственностью «Околица» (ОГРН 1025801212689, далее - общество)

о расторжении договора аренды земельного участка,

при участии в судебном заседании представителей:

от истца – Мельникова Н.В. (по доверенности);

от ответчика – Манцеров К.А. (по доверенности),

установил: управление обратилось с иском к обществу, в котором просит расторгнуть договор аренды земельного участка №97/11 от 08.11.2011 и обязать общество возвратить управлению по акту приема-передачи арендованное имущество – земельный участок площадью 2 549 кв.м, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, 2 (кадастровый номер 58:29:01007010), свободным от имущества. Требования истца основаны на положениях ст.ст.452, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что ответчик использует земельный участок не по целевому назначению.

В отзыве на исковое заявление от 22.07.2019 ответчик с исковыми требованиями не согласился по следующим доводам.

Ответчик указывает, что земельный участок используется им в соответствии с его целевым назначением – для размещения магазина. Кроме того, ответчик считает, что доказательств существенности нарушения договора не представлено.

В отзыве на исковое заявление от 26.09.2019 ответчик изложил дополнительно правовую позицию, в частности, указав, что на земельном участке деятельность, противоречащая правилам землепользования и застройки г. Пензы не осуществляется. Кроме того, ответчик сослался на преюдициальный характер факта нахождения магазина по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, д.2, так как он был установлен в решении Арбитражного суда Пензенской области суда по делу №А49-14120/2018.

В судебном заседании представитель истца искимые требования поддержал по основаниям, указанным в исковом заявлении, представитель ответчика искимые требования просил оставить без удовлетворения по доводам, указанным в отзывах на иск.

Дело рассмотрено с объявлением перерыва в судебном заседании 30.09.2019 до 07.10.2019 15 час. 30 мин., информация о котором размещена публично в картотеке арбитражных дел в сети Интернет.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения сторон, арбитражный суд установил следующее.

Между управлением (арендодателем) и обществом (арендатором) был заключен аренды земельного участка №97/11 от 08.04.2011, во исполнение которого арендодатель предоставил арендатору во временное владение и пользование земельный участок площадью 2 549 кв.м, с кадастровым номером 58:29:01007010:52, находящийся по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, 2.

Как следует из п.1.2 договора, в аренду был предоставлен земельный участок, занимаемый нежилым помещением (магазином).

Право собственности ответчика на нежилое помещение (магазин), подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (л.д.83).

Договор аренды был заключен на 49 лет (с 23.12.2010 по 23.12.2059) и зарегистрирован в установленном порядке, о чем свидетельствует уведомление регистрирующего органа от 29.08.2011 №25/5047.

Согласно п.4.2.2 арендатор обязан использовать земельный участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2 договора.

Пунктом 6.3.2 установлено, что договор может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда при использовании арендатором участка под цели, не предусмотренные п.1.2 договора.

Ссылаясь на наличие информации об использовании земельного участка для иных целей (как указывает истец, в здании по адресу: г. Пенза, ул. Лядова, 2 осуществлялась деятельность по производству мясо-рыбокопильной продукции), управление 16.03.2018

исх. №9/1228 предложило обществу устранить нарушения и проинформировать о выполнении требований.

Впоследствии 21.01.2018 исх. №9/1228 управление предложило обществу расторгнуть договор аренды и вернуть земельный участок по акту приема-передачи.

Неисполнение данного требования послужило основанием для обращения управления в суд с настоящим иском.

Принимая решение, арбитражный суд руководствовался следующим.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п.1 ст.615 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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.

Согласно п.1 ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном этой статьей.

В силу ст.450 Гражданского кодекса Российской Федерации расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со ст.619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть расторгнут судом, в частности, в случае, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями.

Согласно п.9 ст.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.

В п.23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных ст.46 Земельного кодекса Российской Федерации и ст.ст.450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.9 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации 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 ст.619 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Оценив доводы сторон и представленные в подтверждение этих доводов доказательства в порядке ст.71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд, руководствуясь приведенными нормативными положениями и разъяснениями, считает, что истец в нарушение ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не доказал наличия у него законных оснований для расторжения договора, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и уставлено арбитражным судом, земельный участок был предоставлен ответчику под размещение находящегося на нем объекта недвижимости – нежилого помещения (магазина), до настоящего времени находящегося на этом земельном участке.

Данный факт подтверждается актом осмотра от 13.06.2019 (л.д.69) и фотографиями магазина (л.д.103-105).

Кроме того, о наличии магазина было указано в решении Арбитражного суда Пензенской области от 26.06.2019 по делу №А49-14120/2018 (л.д.84-95), оставленном без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.09.2019 (л.д.96-102).

Письмо отдела муниципального земельного контроля №600/1 от 23.11.2018 и приложенные к нему фотографии (л.д.23-25), по мнению суда, достаточным подтверждением нецелевого использования земельного участка не являются.

Существенного нарушения ответчиком условий договора аренды арбитражным судом не установлено.

В любом случае, поскольку при предоставлении земельного участка обществу на нем уже находился объект недвижимости, иск, удовлетворение которого предполагает снос этого объекта, не подлежит рассмотрению судом под видом требования о возврате земельного участка по правилам, которые регулируют отношения, возникающие из договора аренды (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2011 №10661/10).

Таким образом, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Так как в иске отказано, расходы по оплате госпошлины относятся на истца (ч.1 ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку истец от уплаты госпошлины освобожден (п.п.1.1. п.1 ст.333.37 Налогового кодекса Российской Федерации), то взыскание госпошлины в федеральный бюджет не производится.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области в месячный срок с момента его принятия.

Судья

С.В. Аверьянов