



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Красная, 6; тел. 8(861)268-16-23
E-mail: info@krasnodar.arbitr.ru, Сайт: <http://krasnodar.arbitr.ru/>
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

г. Краснодар
30 декабря 2013 года

Дело № А32-24934/2013

Резолютивная часть решения объявлена 05.12.2013. Полный текст решения изготовлен 30.12.2013.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Тарасенко А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Таракановской Н.С., рассмотрев в открытом судебном заседании дело **по иску** департамента имущественных отношений Краснодарского края (ОГРН 1022301228399), **к** ООО «Катерина – Сити Краснодар» (ОГРН 1042307155670), **о** расторжении договора аренды от 09.12.2004 №0000000727 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006,
при участии в судебном заседании:
от истца – Молокович С.А. по доверенности,
от ответчика – Шаталова Л.И. по доверенности,

У С Т А Н О В И Л :

Департамент имущественных отношений Краснодарского края (далее – департамент) обратился в арбитражный суд с иском к ООО «Катерина – Сити Краснодар» (далее – общество) о расторжении договора аренды от 09.12.2004 №0000000727 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006. Требования мотивированы неиспользованием земельного участка обществом.

Представитель истца в судебном заседании требования поддержал, заявил ходатайство об уточнении исковых требований с учетом которого просит добавить в качестве основания иска уклонение от оплаты задолженности.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения требований, заявил ходатайство об отложении судебного заседания.

В удовлетворении ходатайства истца об уточнении исковых требований и ходатайства ответчика об отложении судебного заседания следует отказать, как все необходимые доказательства для рассмотрения в деле имеются; сроки на рассмотрение дела, предусмотренные АПК РФ, истекли.

Выслушав представителей истца и ответчика, исследовав материалы дела, суд считает, что иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что между департаментом ООО «Росресурс» был заключены договор аренды от 09.12.2004 №0000000727.

На основании договора от 11.02.2005 ООО «Росресурс» уступило свое право аренды обществу.

Согласно акту обследования от 18.01.2013 №7, арендуемый земельный участок свободен от строений, не используется.

Письмом от 28.06.2013 №52-10787/13-43-15 в адрес общества направлена претензия с требованием устранить нарушения договора аренды.

Согласно акту обследования земельного участка от 05.07.2013 №189, земельный участок обществом также не используется.

11.07.2013 департаментом в адрес общества направлены предложения №52-11600/13-43-15 и №52-11599/13-43-15 расторгнуть договор аренды.

В адрес истца не поступил ответ на направленное предложение, что послужило основанием для обращения в суд.

При решении вопроса об обоснованности заявленных требований суд руководствуется следующим.

В соответствии со ст.619 ГК РФ договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; 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.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст.450 ГК РФ договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

В соответствии с нормой ч.1 ст.46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В связи с тем, что ответчик не исполнил обязательство по договору в полном объеме, суд считает, что ответчик существенно нарушил условия заключенных между сторонами договоров.

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

Материалами дела подтверждается, что письмами от 11.07.2013 (л.д.49-54) в адрес ответчика направлено предложение о расторжении договоров аренды.

Таким образом, досудебный порядок расторжения договора истцом соблюден.

Рассмотрев по существу требование истца о расторжении договора аренды земельного участка, суд пришел к выводу о том, что оно законно и обоснованно.

Согласно пункту 8 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.05.1997 №14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Пунктом 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 №1 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в отличие от общих оснований и

порядка прекращения договора аренды, предусмотренных ст.46 ЗК РФ, статьями 450 и 619 ГК РФ, п. 9 ст.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 ст.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. 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.

Из описанных правовых норм и их толкования высшей судебной инстанцией следует, что лишь принятие ответчиком мер к устранению допущенных нарушений может явиться основанием к отказу в удовлетворении требований арендодателя о расторжении договора.

Однако нарушения не устранены, обществом застройка арендованного участка не начата.

Таким образом требования истца подлежат удовлетворению.

Обеспечительные меры, принятые в рамках настоящего дела в виде:

- запрета ООО «Катерина – Сити Краснодар» передавать право аренды земельного участка по договору аренды от 09.12.2004 №0000000727 с кадастровым номером 23:43:0305061:0006, расположенного по адресу: г.Краснодар, район ул.Ставропольской, третьим лица, передавать арендные права в залог и внесении прав и обязанностей по указанному договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, паевого взноса в производственный кооператив,

- запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию перехода права аренды земельного участка по договору аренды от 09.12.2004 №0000000727 с кадастровым номером 23:43:0305061:0006, третьим лицам, а так же государственную регистрацию залога права аренды указанного земельного участка и других обременений

следует сохранить до фактического исполнения настоящего решения суда.

Согласно ст.110 АПК РФ государственную пошлину необходимо взыскать с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь ст. ст. 167-170 АПК РФ,

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении ходатайства департамента имущественных отношений Краснодарского края об уточнении исковых требований отказать.

В удовлетворении ходатайства ООО «Катерина – Сити Краснодар» об отложении судебного разбирательства отказать.

Расторгнуть заключенный между департаментом имущественных отношений Краснодарского края и ООО «Катерина – Сити Краснодар» договор аренды от 09.12.2004 №0000000727 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006.

Настоящее решение является основанием для внесения Управлением Росреестра по Краснодарскому краю записи в ЕГРП о прекращении права аренды ООО «Катерина – Сити Краснодар» по договору аренды от 09.12.2004 №0000000727 земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305061:0006.

Взыскать с ООО «Катерина – Сити Краснодар» (ОГРН 1042307155670) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 4 000 руб.

Принятые по настоящему делу на основании определения суда от 01.08.2013 обеспечительные меры в виде:

- запрета ООО «Катерина – Сити Краснодар» передавать право аренды земельного участка по договору аренды от 09.12.2004 №0000000727 с кадастровым номером 23:43:0305061:0006, расположенного по адресу: г.Краснодар, район ул.Ставропольской, третьим лицам, передавать арендные права в залог и внесении прав и обязанностей по указанному договору в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, паевого взноса в производственный кооператив,

- запрета Управлению Росреестра по Краснодарскому краю осуществлять государственную регистрацию перехода права аренды земельного участка по договору аренды от 09.12.2004 №0000000727 с кадастровым номером 23:43:0305061:0006, третьим лицам, а так же государственную регистрацию залога права аренды указанного земельного участка и других обременений

сохранить до фактического исполнения настоящего решения суда.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.А.Тарасенко