



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

21 декабря 2017 года

Дело №А41-77121/17

Резолютивная часть объявлена 20 декабря 2017 года

Полный текст решения изготовлен 21 декабря 2017 года

Судья Арбитражного суда Московской области Р.Ш. Бирюков, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Шаряфетдиновым К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

Администрации городского округа Химки Московской области (ИНН 5047009801, ОГРН 1025006177525, дата регистрации: 30.09.1993, юридический адрес: 141402, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15)

к **Обществу с ограниченной ответственностью «АКТИС-СТРОЙ»** (ИНН 7709271571, ОГРН 1027700545641, дата регистрации: 03.02.1999, юридический адрес: 127486, г. Москва, Коровинское шоссе, д. 6, корп. 2, помещение IV К. 1 ЭТ. 1; доп. адрес: 105120, г. Москва, ул. Сергея Радонежского, д. 27, стр. 1)

третье лицо: **Министерство имущественных отношений Московской области** (ОГРН 1025005245055, ИНН 7725131814, дата регистрации: 18.08.2000, адрес: 143969, Московская область, г. Реутов, пр-т Юбилейный, д. 54; фактический адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1).

о расторжении договора аренды земельного участка от 24.02.2012 г. № ЮА-35; об обязанности вернуть земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020203:251

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Химки Московской области (далее – истец, Администрация городского округа Химки) обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «АКТИС-СТРОЙ» (далее – ответчик, ООО «Актис-Строй», общество), в котором просит суд:

- расторгнуть Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-35, заключенный в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:251, общей площадью 6998 кв.м, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, квартал Вашугино;

- обязать Общество с ограниченной ответственностью «АКТИС-СТРОЙ» вернуть Администрации городского округа Химки Московской области земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020203:251, общей площадью 6998 кв.м,

расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, квартал Вашутино, в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса РФ, свободным от имущества ответчика.

В обоснование заявленных требований истец указал, что в нарушение положений договора аренды земельного участка ответчик не исполняет принятые на себя обязательства, а именно не осваивает земельный участок по его целевому назначению.

Дело слушалось в отсутствие представителей ответчика и третьего лица, извещённых надлежащим образом о месте и времени судебного заседания.

Представитель истца искивые требования просил удовлетворить в полном объеме.

В соответствии с отзывом, представленным обществом в материалы дела, ответчик в удовлетворении исковых требований просил отказать, указывая, что ответчик приступил к освоению земельного участка, в настоящее время разработана документация по планировке территории на основании распоряжения Министерства строительного комплекса Московской области от 23.11.2015 года № П63/2151 получены технические условия.

Заслушав представителей сторон, 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 искивые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 309 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со статьей 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно положениям статьи 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.

Из материалов дела следует, что 24.02.2014 года между истцом (арендодатель) и ООО «Верс» (арендатор) был заключен Договор аренды земельного участка № ЮА-35 (далее – Договор аренды), в соответствии с которым во временное владение и пользование арендатору предоставлен земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020203:251, общей площадью 6 998 кв.м., расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, квартал Вашутино, для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-административного гостиничного комплекса.

Срок действия договора сторонами установлен на 49 лет с момента передачи земельного участка по акту приема-передачи (п. 2.1. договора).

Земельный участок был передан от арендодателя арендатору на основании Акта приема-передачи земельного участка от 24.02.2012 года.

Договор аренды был зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем 19.07.2012 года в ЕГРП внесена соответствующая регистрационная запись.

В дальнейшем права и обязанности арендатора по Договору аренды неоднократно по договорам уступки передавались иным лицам.

В соответствии с Договором о передаче (уступке) прав и обязанностей от 02.12.2015 года права и обязанности арендатора были переданы ООО «Аквис-Строй».

В связи с тем, что по сведениям истца земельный участок не используется ответчиком по целевому назначению, истец 14.08.2017 года направил в адрес общества претензию от 11.08.2017 года, в которой предложил ООО «Актис-Строй» приступить в течение 30 календарных дней с момента отправления претензии к использованию земельного участка по целевому назначению, либо расторгнуть договор аренды.

Факт направления претензии подтверждается материалами дела, в том числе почтовой квитанцией, описью вложения в почтовое отправление с отметкой Почты России (почтовый идентификатор 14140214219980).

В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте по отслеживанию почтовых отправлений, почтовое отправление с идентификатором 14140214219980 было получено ООО «Актис-Строй» 22.08.2017 года.

В связи с тем, что в досудебном порядке ответчик не приступил к освоению земельного участка и не подписал соглашение о расторжении договора аренды, истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Исходя из содержания пункта 1 статьи 615 Гражданского кодекса 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 пункта 1 статьи 46 Земельного кодекса РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс РФ) земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Исходя из содержания подпункта 4 пункта 2 статьи 45, статьи 46 Земельного кодекса РФ следует, что аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае 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, 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.

Согласно пункту 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что в том случае, если земельный участок, предоставленный на праве аренды для целей строительства не используется по целевому назначению в течение трех лет, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, то арендодатель в соответствии с установленной законодательством процедурой имеет право требовать расторжения договора аренды.

Действующее законодательство разделяет два понятия «освоение земельного участка» и «использование земельного участка».

При этом, исходя из вышеуказанных норм, под «освоением земельного участка» понимается подготовительный этап, предшествующий началу использования земельного участка.

В настоящем деле в связи с тем, что земельный участок предоставлялся под строительство – это обязательный этап, связанный с подготовкой к строительству, то есть подготовкой всей необходимой документации, без которой осуществить строительство не предоставляется возможным, в том числе проекта планировки территории (статья 42 Градостроительного кодекса РФ), градостроительного плана земельного участка (статья 44 Градостроительного кодекса РФ), получения разрешения на строительство (статья 51 Градостроительного кодекса РФ) и т.д.

Как следует из материалов дела, в соответствии с Договором аренды земельный участок должен использоваться для строительства и эксплуатации многофункционального торгово-административного гостиничного комплекса.

Администрация городского округа Химки, посчитав, что общество не приступило к освоению земельного участка и не использовало земельный участок в течение трех лет по целевому назначению, обратилось в суд с настоящими требованиями.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В нарушение указанных требований ответчик не представил ни одного доказательства, свидетельствующего о том, что общество приступило к освоению или использованию земельного участка по целевому назначению.

Ссылки общества на то, что распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 23.11.2015 года № П63/2151 разрешено подготовить проект планировки территории и проект межевания территории по адресу: Московская область, городской округ Химки, микрорайон Клязьма-Старбеево, квартал Вашугино, на основании которого арендатором подготовлена документация по планировке территории, не принимается во внимание по следующим обстоятельствам.

Из представленной документации по планировке территории следует, что указанная документация разработана в отношении территории площадью 1,7310 га, состоящей из земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:455 (0,855 га), из земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:480 (0,5778 га), из земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:483 (0,0297 га), из земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020201:6635 (0,077 га) и территории не разграниченной государственной и муниципальной собственности (0,1921 га) для размещения на указанной территории блокированной жилой застройки, но не многофункционального торгово-административного гостиничного комплекса.

Представленная ответчиком в материалы дела выписка из протокола № 39 заседания Градостроительного совета Московской области от 0-3.10.2017 года также не содержит решения о согласовании изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:251. В данном решении говорится об иных земельных участках, но не об участке, предоставленном обществу в аренду.

Доводы общества о том, что права и обязанности арендатора перешли к нему только с 02.12.2015 года, в связи с чем, трехлетний срок в настоящее время не истек, не принимаются судом во внимание, поскольку переход прав и обязанностей арендатора от одного лица к другому не прерывает течение трехлетнего срока, предусмотренного статьями 45, 46 Земельного кодекса РФ, который начинает течь с момента предоставления земельного участка в аренду для целей, связанных со строительством.

При таких обстоятельствах, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Расторгнуть Договор аренды земельного участка от 24.02.2012 года № ЮА-35, заключенный в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:10:0020203:251, общей площадью 6998 кв.м, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, квартал Вашутино.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «АКТИС-СТРОЙ» вернуть Администрации городского округа Химки Московской области земельный участок с кадастровым номером 50:10:0020203:251, общей площадью 6998 кв.м, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, квартал Вашутино, в соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса РФ, свободным от имущества ответчика.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «АКТИС-СТРОЙ» в федеральный бюджет сумму государственной пошлины в размере 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

Р.Ш. Бирюков