



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
21 июля 2023 года

Дело №А41-12393/23

Резолютивная часть решения объявлена 28 июня 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 21 июля 2023 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи В.С. Желонкина, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Д.Д. Силагава, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению **Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Шаховская Московской области** (143700, Московская область, Шаховская рабочий поселок, 1-я Советская улица, дом 25, кабинет 127, ИНН 5079001996, ОГРН 1025007864738) к **Обществу с ограниченной ответственностью «Базис»** (143712, Московская область, Шаховская рабочий поселок, Степаньково деревня, роса территория снт, 6, ОГРН: 1055011924021, Дата присвоения ОГРН: 09.12.2005, ИНН: 5079009554)

третьи лица: **Министерство имущественных отношений Московской области** (ИНН: 7725131814, ОГРН: 1025005245055, дата регистрации: 18.08.2000, юридический адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д.1).

о расторжении договора аренды земельного участка №036/06-0570 от 14.07.2006, об обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:06:0070204:331, при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле - согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Шаховская Московской области (далее – истец, комитет) обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Базис» (далее – ответчик, общество) с требованиями о расторжении договора аренды земельного участка №036/06-0570 от 14.07.2006, об обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:06:0070204:331.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство имущественных отношений Московской области.

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме. Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по доводам, изложенным в письменном отзыве.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Между Комитетом по управлению имуществом администрации Шаховского муниципального района (переименован в Комитет по управлению имуществом администрации городского округа Шаховская Московской области) и Обществом с ограниченной ответственностью «БАЗИС» был заключен договор аренды №036/06-0570 от

14.07.2006 года земельного участка с кадастровым номером №50:06:0070204:331, расположенного по адресу: Московская область, Шаховской район, с/п Степаньковское, д. Степаньково, ул. Промышленная, общей площадью 29 500 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - для промышленного строительства - строительства завода по производству пива (номер регистрации №50-50-06/005/2006-442).

Пунктом 3.1 договора аренды установлена обязанность арендатора использовать земельный участок в соответствии с целями его предоставления и в соответствии с видом разрешенного использования (ВРИ).

16.05.2018 в рамках муниципального земельного контроля истцом было осуществлено выездное обследование земельного участка с кадастровым номером 50:06:0070204:331, в ходе которого было выявлено, указанный земельный участок не используется арендатором ООО «Базис». По результатам обследования составлен соответствующий акт.

Арендатору было направлено предупреждение о необходимости исполнения обязательств по договору аренды и предложение расторгнуть договор (исх. от 01.06.2018 №405).

Указанное предупреждение также содержало требование о предоставлении арендатором доказательств обращения за получением разрешения на строительство или иной разрешительной документации, доказывающей использование земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования.

Между тем, доказательств наличия разрешительной или иной документации в адрес истца не поступило.

01.03.2022 истцом проведено повторное выездное обследование земельного участка с кадастровым номером 50:06:0070204:331, в ходе которого было подтверждено, что указанный земельный участок не используется арендатором.

29.04.2022 года истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия от 29.04.2022 №60, содержащая в себе требование представить соответствующие документы об использовании участка и предложение расторгнуть договор аренды в досудебном порядке.

Оставление указанной претензии без удовлетворения послужило основанием для обращения истца в суд с настоящими требованиями.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, самостоятельно определив способы их судебной защиты соответствующие статьям 12 ГК РФ.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса.

В соответствии со статьей 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.

Согласно части 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно статье 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

Согласно статье 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной.

В силу положений пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- 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.

Оценка существенности нарушения того или иного условия договора производится судом (пункт 28 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66).

Статьей 42 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) предусмотрена обязанность лиц, которым предоставлен земельный участок, своевременно приступить к его использованию в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором.

В силу пункта 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Согласно пункту 2 указанной статьи наряду с названными основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя также по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 Кодекса.

В силу подпункта 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ право пользования земельным участком прекращаются принудительно при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при: неиспользовании земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Таким образом, в трехлетний период, в ходе которого земельный участок должен быть использован в целях строительства, не включается время, необходимое для освоения земельного участка, а также период, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению ввиду обстоятельств, исключающих такое использование.

По смыслу приведенных положений разрешение вопроса о наличии оснований для расторжения договора аренды земельного участка, предоставленного под строительство, связано с оценкой действий арендатора по надлежащему использованию земельного участка, добросовестности его действий, направленных на достижение цели договора, а также возможности ее достижения в пределах срока действия договора аренды.

В определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.03.2017 N 18- КГ17- 14 отмечено, что из содержания норм статей 7 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации в их взаимосвязи следует, что понятие «использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием» и понятие «своевременное использование (освоение) земельного участка» являются различными понятиями, вследствие чего неиспользование (неосвоение) земельного участка в течение того или иного времени не может рассматриваться как неиспользование земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.

Как следует из выписки ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020602:842 имеет вид разрешенного использования - для промышленного строительства (размещение многофункционального производственно-складского комплекса).

Поскольку земельный участок предоставлен в аренду под строительство, обязательным этапом, связанным с подготовкой к строительству, является подготовка всей необходимой документации, без которой осуществить строительство не предоставляется

возможным, в том числе градостроительного плана земельного участка (статья 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектной документации (статьи 47, 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), получения положительного заключения экспертизы проектной документации объекта капитального строительства и так далее.

Исходя из смысла статей 45, 46 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации освоение земельного участка, предоставленного для целей строительства, заканчивается выдачей разрешения на строительство, так как именно с этого момента начинает исчисляться трехлетний срок неиспользования земельного участка, предоставленного для целей строительства, являющийся основанием для прекращения арендных отношений.

Ответчик, возражая против доводов, изложенных в иске, в качестве доказательств освоения земельного участка представил в материалы дела копию письма ООО «Стройэксперт» о готовности выполнить подготовку исходных данных для разработку проектно-сметной документации, в также копию письма ПАО ВТБ Банк о возможности предоставления кредитной линии.

Вместе с тем, ни один из представленных документов не может являться доказательством освоения земельного участка.

В соответствии с Законом Московской области от 10.07.2014 №106/2014-03 «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Московской области и органами государственной власти Московской области» полномочия по выдаче (продлению) разрешений на строительство, а также разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) с 01.01.2015 перешли от органов местного самоуправления к Министерству строительного комплекса Московской области.

В соответствии с Положением о Министерстве жилищной политики Московской области, утвержденным постановлением Правительства Московской области от 02.10.2018 № 688/35 (далее - Положение), полномочия по выдаче (внесению изменений, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия) разрешений на строительство, выдаче (отказ в выдаче) разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городских поселений, сельских поселений, городских округов, а также в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территории двух и более поселений (за исключением объектов индивидуального жилищного строительства) с 09.11.2018 осуществляет Министерство жилищной политики Московской области.

По информации, предоставленной Администрацией городского округа Шаховская - органа, уполномоченного до 01.01.2015 на выдачу разрешений на строительство (исх. от 13.12.2022 №157-01СЗ-950), в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:06:0070204:131 разрешительная документация на строительство не выдавалась.

По информации Министерства жилищной политики Московской области (исх. от 12.01.2023 №13ИСХ-201) в период с 01.01.2015 до 09.11.2018 Министерством строительного комплекса Московской области и с 09.11.2018 по настоящее время Министерством жилищной политики Московской области разрешительной документации на строительство объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 50:06:0070204:331 не выдавалось.

Заявлений о выдаче разрешительной документации на строительство объектов недвижимости на земельном участке с кадастровым номером 50:06:0070204:331 в Министерство также не поступало.

Указанное подтверждается и актами осмотра земельного от 16.05.2018, 01.03.2022, 20.06.2023 (выполненного на основании определения суда от 11.04.2023), в соответствии с которыми на земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимого имущества, участок свободен, не огорожен, арендатором не используется.

С учетом изложенного, арбитражный суд считает, что истцом доказано наличие в совокупности оснований, при которых возможно удовлетворение заявленных требований о расторжении договора аренды.

Также истцом заявлено требование об обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:06:0070204:331.

В силу статьи 622 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Как следует из акта осмотра, представленного в материалы дела, земельный участок свободен, ответчиком не использовался.

Доказательств нахождения на спорном участке какого-либо имущества материалами дела не установлено, согласно акту осмотра участок свободен, не используется арендатором.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что удовлетворение данного требования не приведет к восстановлению нарушенных прав истца.

После расторжения договора аренды истец не лишен возможности распорядиться данным участком по своему усмотрению (в том числе повторно выставить на торги).

На основании изложенного, требование об обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:06:0070204:331 не подлежит удовлетворению.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика (ст. 110 АПК РФ).

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить частично.

Расторгнуть договор аренды земельного участка №036/06-0570 от 14.07.2006.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Базис» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 000 руб.

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

Судья

В.С. Желонкин