

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107996,
www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****20 июня 2014 года****Дело № А41-14274/14**

Резолютивная часть решения объявлена 10.06.2014 года.
Полный текст решения изготовлен 20.06.2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.В.Гринева, при ведении протокола
судебного заседания секретарем судебного заседания Геворгян М.В., рассмотрел
в судебном заседании дело по заявлению

Администрации городского округа Химки Московской области (ИНН
5047009801, ОГРН 1025006177525)

к ООО "ЗелСпецСтрой" (ИНН 7735117978, ОГРН 1037735003008)

о взыскании задолженности, расторжении договора аренды,

при участии в судебном заседании: согласно протоколу.

Администрация городского округа Химки Московской области (далее – истец, Администрация) обратилась в арбитражный суд с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ЗелСпецСтрой» (далее – ответчик, ООО «ЗелСпецСтрой»), в котором просила взыскать задолженность по арендным платежам по договору аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 12 728 202 рубля 11 копеек, неустойку по договору аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 1 149 650 рублей 19 копеек, расторгнуть договор аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 и обязать возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060607:139.

В судебном заседании истец поддержал заявленные требования в полном объеме, представил для приобщения к материалам дела выписку из ЕГРП.

Ответчик ходатайствовал об отложении судебного заседания.

Истец возражал против удовлетворения заявленного ходатайства.

Суд, рассмотрев ходатайство ответчика, не находит оснований, предусмотренных статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), для отложения судебного заседания.

Рассмотрев материалы дела, заслушав мнение представителей истца и ответчика, арбитражный суд установил следующее.

Между Администрацией (арендодатель) и ООО «ЗелСпецСтрой» (арендатор) 13.02.2012 был заключен договор аренды земельного участка № ЮА-26 (далее – договор аренды), по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 54251 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, с кадастровым номером 50:09:0060607:139, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, для использования в целях жилищного строительства. Срок аренды участка составляет 6 лет с момента передачи участка по акту приема-передачи.

Договор аренды зарегистрирован Управлением федеральной регистрационной службы по Московской области 29.02.2012 за номером 50-50-10/036/2012-162.

Согласно пункту 3.3 договора арендная плата в размере 2 723 395 рублей 43 копейки вносится арендатором ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

В соответствии с пунктом 4.4.4 договора аренды арендатор обязан уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные договором; в течении семи календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять арендодателю документ, подтверждающий оплату.

Ответчик своевременно не исполнил обязательства по внесению арендной платы, в результате чего за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года задолженность перед истцом составила 12 728 202 рубля 11 копеек.

Администрацией в адрес ООО «ЗелСпецСтрой» 31.12.2013 была направлена претензия с требованием оплатить образовавшуюся задолженность по арендной плате и пени за ее просрочку, а также с предложением расторгнуть договор аренды земельного участка. Указанная претензия оставлена ООО «ЗелСпецСтрой» без удовлетворения, задолженность не погашена.

Ссылаясь на ненадлежащее выполнение ответчиком условий договора аренды, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что требования, заявленные Администрацией, подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса РФ (Далее – ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

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

В соответствии с условиями договора арендная плата за земельный участок вносится арендатором в полном объеме ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно безналичным порядком на расчетный счет УФК по Московской области.

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

В силу статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Пунктом 1 статьи 65 АПК РФ установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В нарушение положений статьи 65 АПК РФ в арбитражный суд ответчиком не представлено доказательств погашения взыскиваемой задолженности, как и не представлено доказательств, подтверждающих обоснованность возражений, изложенных в отзыве на исковое заявление.

Вследствие вышеизложенного, суд приходит к выводу, что заявленные истцом требования по взысканию арендной платы за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 12 728 202 рубля 11 копеек подлежат удовлетворению.

Пункт 1 статьи 330 ГК РФ устанавливает, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 6 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» договор аренды земельного участка должен предусматривать уплату арендатором неустойки за нарушение срока внесения арендной платы, в том числе в связи с неправильным начислением арендной платы, в размере 0,05 процента от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Пунктом 5.2 договора определено, что за нарушение срока внесения арендной платы по договору, арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

Расчет суммы пени за период просрочки исполнения ответчиком обязательства по внесению арендной платы за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 1 149 650 рублей 19 копеек, представленный истцом, признается судом математически верным и обоснованным.

Оснований для уменьшения размера ставки процентов, взыскиваемых в связи с просрочкой исполнения денежного обязательства, применительно к

статье 333 ГК РФ суд не находит. Размер процентов соразмерен последствиям нарушения обязательства, учитывая сумму долга и длительный срок неоплаты.

Кроме того, истцом заявлено требование о расторжении договора аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 и обязанности ответчика возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060607:139.

В силу пункта 9 статьи 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 соответствии со статьей 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно указанной статье ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В материалы дела Администрацией представлена копия претензии о необходимости погашения задолженности по арендным платежам за землю, о расторжении договора аренды земельного участка от 13.12.2012 №ЮА-26 и возврате арендованного имущества при не устранении нарушений условий договора в срок, не более 40 календарных дней с момента отправления претензии, направленная истец ООО «ЗелСпецСтрой». Между тем, пояснил ответчик в письменном отзыве, он не получал названную претензию от Администрации.

Как следует из представленных в материалы дела документов, претензия была направлена Администрацией по адресу: Москва, г. Зеленоград, 4-й Западный проезд, д.8, стр. 10, тогда как адресом регистрации ООО «ЗелСпецСтрой» является: г. Москва, пр-кт Вернадского, 60, 1.

Таким образом, суд не принимает в качестве доказательства соблюдения истцом претензионного порядка письмо, направленное ответчику 31.12.2013.

С учетом того, что претензия не была получена ответчиком, право на обращение в суд с подобным требованием у арендодателя не возникло.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 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 пунктом 2 части 1 статьи 148 АПК РФ.

Таким образом, оснований для удовлетворения требования истца об обязанности ООО "ЗелСпецСтрой" вернуть (передать по акту приема-передачи земельного участка) Администрации городского округа Химки земельный участок, находящийся по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, общей площадью 54251 кв.м., кадастровый номер 50:09:0060607:139, у суда не имеется.

В связи с тем, что истец, согласно статье 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, освобожден от уплаты государственной пошлины, госпошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в соответствии со статьями 110, 112 АПК РФ и 333.17 НК РФ.

Руководствуясь статьями ст.ст. 48, 110,167-170, 176, Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Исковые требования удовлетворить в части.
2. Взыскать с ООО "ЗелСпецСтрой" в пользу Администрации городского округа Химки Московской области задолженность по арендным платежам по договору аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 12 728 202 рубля 11 копеек.
3. Взыскать с ООО "ЗелСпецСтрой" в пользу Администрации городского округа Химки Московской области неустойку по договору аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 за период с 01 октября 2012 года по 31 декабря 2013 года в размере 1 149 650 рублей 19 копеек.
4. Требования о расторжении договора аренды земельного участка №ЮА-26 от 13.02.2012 и обязанности возратить земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060607:139 оставить без рассмотрения.
5. Взыскать с ООО "ЗелСпецСтрой" в доход федерального бюджета госпошлину в размере 86 641 рубль 01 копейка.
6. Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в установленном законом порядке.

Судья

А.В. Гринева