



Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва, 107996, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А41-40548/13

«15» ноября 2013 года
Резолютивная часть решения объявлена 07 ноября 2013 года
Решение изготовлено в полном объеме 15 ноября 2013 года.

Арбитражный суд Московской области
в составе судьи Богатырёвой Г. И.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Благовестной И. В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску Комитета по управлению имуществом
Администрации Ногинского муниципального района Московской области (ИНН
5031011700, ОГРН 1035006103527)
к ООО «ХолодИнвест» (ИНН 7710608741, ОГРН 1057749174086)
о расторжении договора аренды № 47-2009 от 01.06.2009 земельного участка с кадастровым
номером 50:16:0604145:11,
об обязанности ООО «Холод Инвест» передать по акту приема-передачи Комитету по
управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района земельный
участок,
при участии в судебном заседании представителей сторон – согласно протоколу,

установил:

Комитет по управлению имуществом Администрации Ногинского муниципального
района Московской области обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к
ООО «ХолодИнвест» со следующими требованиями:

- расторгнуть договор аренды № 47-2009 от 01.06.2009 года земельного участка с
кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29 000 кв.м, расположенный по адресу:
Московская область, Ногинский район, городское поселение им. Воровского, пос. им.
Воровского, 3-й участок, предназначенный для размещения производственных и
административных зданий, строений, сооружений (складской комплекс для хранения
продуктов питания глубокой заморозки), категория земель — земли населенных пунктов;

- обязать ООО «Холод Инвест» в течение 15 (пятнадцати) дней после вступления в
законную силу судебного акта передать по акту приема-передачи Комитету по управлению
имуществом администрации Ногинского муниципального района земельный участок с
кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29 000 кв.м, расположенный по адресу:
расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение им.
Воровского, пос. им. Воровского, 3-й участок, предназначенный для размещения
производственных и административных зданий, строений, сооружений (складской комплекс
для хранения продуктов питания глубокой заморозки), категория земель — земли
населенных пунктов.

В обоснование заявленных требований истец сослался на ненадлежащее выполнение
ответчиком договорных обязательств.

Отзыва на заявленные требования не поступило.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителя ответчика, извещенного о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в иске, объяснениях представителя истца, приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 01.06.2009 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор № 47-2009, согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29000 кв. м. Срок аренды установлен с 01.06.2009 по 31.05.2019.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 3.1 договора, размер арендной платы за участок на дату подписания договора определен сторонами в Приложении № 2 к договору, которое является его неотъемлемой частью.

Арендная плата вносится ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Согласно п. 6.1.3 договора аренды, Комитет по управлению имуществом (арендодатель) имеет право расторгнуть договор в установленном порядке в случаях: если Арендатор не внес арендную плату более чем за 6 месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

Комитетом по управлению имуществом в адрес арендатора (ООО «Холод Инвест») было направлено требование о расторжении договора аренды и погашении задолженности по арендной плате.

Однако, данное требование оставлено ответчиком без внимания.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с рассматриваемыми требованиями.

В соответствии со ст. 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.

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

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

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ заказчика от оплаты уже оказанных по договору услуг не допускается (ст. ст. 310 ГК РФ).

В соответствии со ст. 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](#) Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Судом установлено, что 21.05.2013 истец направил в адрес ответчика требование о расторжении договора аренды и погашении задолженности по арендной плате.

Ответа на указанное требование от ответчика не последовало.

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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 23](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных [статьей 46](#) ЗК РФ и [статьями 450 и 619](#) ГК РФ, [пункт 9 статьи 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 [статье 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.

В материалы дела представлено решение Арбитражного суда Московской области от 29.10.2012 по делу № А41-41762/10 по иску Комитета по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района Московской области к обществу с ограниченной ответственностью «ХолодИнвест» о взыскании задолженности по арендной плате по состоянию на 14.08.2012 в сумме 1824528 рублей 30 копеек и пени за период с 01.01.2012 по 14.08.2012 в размере 87551 рубля 97 копеек, которым требования истца удовлетворены в полном объеме.

Кроме того, в материалы дела представлено решение Арбитражного суда Московской области от 30.08.2013 по делу № А41-30580/13 по иску Комитета по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района Московской области к обществу с ограниченной ответственностью «ХолодИнвест» о взыскании задолженности по договору аренды № 47-2009 от 01.06.2009 за период с 15.08.2012 по 16.05.2013 в размере 4 790 668 рублей 72 копейки и пени за период с 15.08.2012 по 16.05.2013 в размере 556 404 рубля 45 копеек, которым требования истца удовлетворены в полном объеме.

Таким образом, судом установлено, истцом доказано существенное нарушение ответчиком условий спорного договора, а именно невнесение арендной платы в течение более чем за 6 месяцев подряд по истечении установленного Договором срока платежа.

Статьей 622 ГК РФ предусмотрено, что 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.

На основании вышеизложенного, требования истца о расторжении договора аренды № 47-2009 от 01.06.2009 земельного участка с кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение им. Воровского, пос. им. Воровского, 3-й участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (складской комплекс для хранения продуктов питания глубокой заморозки), категория земель — земли населенных пунктов и обязанности ООО «Холод Инвест» в течение 15 (пятнадцати) дней после вступления в законную силу судебного акта передать по акту приема-передачи Комитету по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района указанный земельный участок, подлежат удовлетворению.

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

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

РЕШИЛ:

Требования удовлетворить.

Расторгнуть договор аренды № 47-2009 от 01.06.2009 года земельного участка с кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29 000 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение им. Воровского, пос. им.

Воровского, 3-й участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (складской комплекс для хранения продуктов питания глубокой заморозки), категория земель — земли населенных пунктов.

Обязать ООО «Холод Инвест» в течение 15 (пятнадцати) дней после вступления в законную силу судебного акта передать по акту приема-передачи Комитету по управлению имуществом администрации Ногинского муниципального района земельный участок с кадастровым номером 50:16:0604145:11, площадью 29 000 кв.м, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Московская область, Ногинский район, городское поселение им. Воровского, пос. им. Воровского, 3-й участок, предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений (складской комплекс для хранения продуктов питания глубокой заморозки), категория земель — земли населенных пунктов.

Взыскать с ООО «Холод Инвест» госпошлину в сумме 4000 рублей в доход федерального бюджета.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд и в Федеральный арбитражный суд Московского округа.

Судья

Г.И.Богатырёва