



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Воронеж

Дело № А14-16252/2015

"12" мая 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена "5" мая 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено "12" мая 2016 г.

Судья Арбитражного суда Воронежской области Кривотулова Т.И.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Ледовским К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Территориального управления Федерального агентства по управлению
государственным имуществом Воронежской области, г.Воронеж (ОГРН
1093668037220, ИНН 3664099440)

к ООО РСУ «Развитие», г. Воронеж (ОГРН 1083668020303 ИНН 3662134153)

о расторжении договора аренды земельного участка №1081-02-09/мз от 21.04.2003г. и
обязании ответчика в течение месяца с даты вступления в законную силу решения суда
освободить от объекта незавершенного строительства, общей площадью 29 200,1
кв.м., степень готовности 6%, земельный участок, расположенный по адресу: г.
Воронеж, ул. Туполева, д. 27а, площадью 8 949 кв.м., кадастровый номер
36:34:0305010:0009.

при участии:

от истца – Меркуловой Е.М., представителя по доверенности от 13.01.2016г.,

от ответчика – Разинковой Л.А., представителя по доверенности от 11.12.2014г.

установил:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению
государственным имуществом Воронежской области обратилось в суд с иском к
обществу с ограниченной ответственностью Ремонтно-строительное управление
"Развитие" о расторжении договора аренды земельного участка №1081-02-09/мз от

21.04.2003г. и обязанности ответчика в течение месяца с даты вступления в законную силу решения суда освободить от объекта незавершенного строительства, общей площадью 29 200,1 кв.м., степень готовности 65%, земельный участок, расположенный по адресу: г. Воронеж, ул. Туполева, д. 27а, площадью 8 949 кв.м., кадастровый номер 36:34:0305010:0009.

Ответчик иск не признал, заявил о применении сроков исковой давности к заявленным требованиям.

Из материалов дела следует.

Между Администрацией города Воронежа и ОАО "ВАСО" 21.04.2003г. заключен договор аренды земельного участка №1081-02-09/мз, согласно которому ОАО "ВАСО" приняло в пользование на условиях аренды земельный участок из категории земель поселений площадью 8949 кв.м. расположенный по адресу: г.Воронеж, ул. Туполева, д. 27а.

Участок предоставлен для детского сада (разрешенное использование).

Договор заключен сроком до 01.11.2051г.

Пунктом 5.1. договора установлено, что арендатор имеет право использовать участок в соответствии с разрешенным использованием, условиями настоящего договора.

Согласно п.4.1. договора арендодатель вправе расторгнуть договора в случае использования участка не в соответствии с разрешенным использованием, а также не использование (неосвоение) участка в течение сроков, установленных настоящим договором.

Договор зарегистрирован в ЕГРП 04.08.2003г. №36-34-145/2003-50.

На данный земельный участок 24.05.2006г. зарегистрировано право собственности Российской Федерации о чем в ЕГРП внесена запись №36-36-01/037/2006-260.

20.07.2007г. между истцом и ОАО "ВАСО" заключено дополнительное соглашение к договору, где был изменен арендодатель, размер годовой арендной платы, срок платежа. Пункт 5.1. договора также изменен где указано, что арендатор имеет право использовать участок на условиях, установленных договором и в соответствии с законодательство Российской Федерации, с согласия арендодателя сдавать участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу.

При осуществлении на участке строительства арендатор обязан соблюдать требования законодательства Российской Федерации, строительных норм и правил, а

также иной нормативно-технической документации в области строительной деятельности (п.5.2.9 дополнительного соглашения от 20.07.2007г.)

ОАО "ВАСО" и ООО "РСУ "Развитие" 12.04.2014г. заключили договор №А186/14-1321 согласно которому ОАО "ВАСО" обязалось передать ООО "РСУ "Развитие" права и обязанности а последний принять предусмотренные договором аренды земельного участка №1081-02-09/мз от 21.04.2003г.

Указанный договор 08.05.2014г. зарегистрирован в ЕГРП №36-36-01/0192014-220.

Истец произвел обследование земельного участка по адресу: г.Воронеж, ул.Туполева, 27а, установил, что участок используется ответчиком не в соответствии с видом разрешенного использования.

На участке ведется строительство многоквартирного разноэтажного (12-16-17 этажей) жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, что подтверждается актом обследования земельного участка от 01.07.2015г.

Также в акте указано, что вид разрешенного использования земельного участка с 04.06.2003г. по 29.07.2009г.- "детский сад", а с 30.07.2009г. по настоящее время- "многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения отдельно стоящим детским садом".

Согласно выписки из кадастрового паспорта земельного участка кадастровый №36:34:0305010:9 разрешенное использование: многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения отдельно стоящим детским садом.

09.10.2015г. на объект незавершенного строительства (степень готовности 65%), расположенный на земельном участке г.Воронеж, ул.Туполева, 27а зарегистрировано право собственности за ООО РСУ "Развитие" о чем в ЕГРП внесена запись №36-36/001/080/2015-2741/1.

Полагая, что участок ответчиком используется с нарушением целевого назначения истец 10.09.2015г. направил в адрес ответчика уведомление №ВШ-6/5868 об устранении нарушений в части использования участка не в соответствии с целевым назначением и в тридцатидневный срок, а в случае неисполнения указанных требований, теруправление обратиться в суд с требованием о расторжении договора.

Поскольку, нарушение связанное с использованием арендованного земельного участка установленного договором видом разрешенного использования не устранено в установленный тридцатидневный срок истец обратился с иском в суд.

Исследовав материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив представленные по делу доказательства, суд находит иски не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Пункт 9 ст.22 Земельного кодекса РФ устанавливает, что 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.

Статьей 46 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Статья 450 ГК РФ устанавливает, что 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.

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

В пункте 23 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005г. №11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" разъяснено что 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.

Однако, истцом не представлено доказательств существенного нарушения условий договора со стороны ответчика, а также причинение истцу ущерба, в результате которого он в значительной степени лишается того на что рассчитывал при заключении договора.

По результатам публичных слушаний 17.04.2009г. постановлением Главы городского округа город Воронеж №272 от 17.04.2009г. изменен вид разрешенного использования спорного земельного участка с "детского сада" на "многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения отдельно стоящим детским садом", разрешено проектирование и строительство многоквартирного дома и детского дошкольного учреждения с одновременным сносом бывшего детского сада.

Согласно выписки из Реестра федерального имущества РФ с официального сайта Росимущества спорный земельный участок внесен в реестр 18.04.2012г.

Как следует из выписки сведения внесены Дедюкиным Александром Николаевичем, являющегося сотрудником Росимущества (л.д.32 т.3).

На дату внесения сведений о земельном участке в указанный реестр в ЕГРП и ГКН содержались сведения об измененном виде разрешенного использования земельного участка.

Таким образом, на момент проведения торгов по продаже права аренды и до настоящего времени целевое назначение в вида разрешенного использования земельного участка кадастровый номер 36:34:0305010:9 "многоквартирный дом" со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями социально-бытового назначения отдельно стоящим детским садом.

Истец в установленном законом порядке изменение вида разрешенного использования земельного участка не оспорил.

В п.5.2.9. дополнительного соглашения от 20.07.2007г. к договору стороны допустили осуществление строительства на участке с соблюдением строительных норм и правил. После приобретения прав арендатора на спорный земельный участок ответчик получил Разрешение на строительство №RU-36302000-137 на земельном участке расположенном по адресу: г.Воронеж, ул.Туполева, 27а. Что свидетельствует о законности нахождения на земельном участке объекта незавершенного строительства.

В целях устройства детских прогулочных площадок ответчиком на праве аренды получен прилегающий земельный участок, расположенный по адресу: г.Воронеж, ул.Туполева, 27б кадастровый номер 36:34:0305010:2609 на основании договора аренды №3168/14/ГЗ от 27.11.2014г.

Кроме того, ответчиком представлена выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.09.2015г. №36/000/003/2015-30098 о регистрации договоров долевого участия с 167 участниками долевого строительства многоквартирного жилого дома по ул.Туполева, 27а.

Согласно п.1 ст.10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения указанного требования, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Предъявляя настоящий иск и заявляя требование об освобождении земельного участка от объекта незавершенного строительства степенью готовности 65% истец не воспользовался правом на изменений условий договора и не учел, что расторжение настоящего договора противоречит интересам третьих лиц и повлечет для сторон и третьих лиц значительный ущерб.

Согласно ч.2 ст.7 ЗК РФ земли в Российской Федерации 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.

В отношении спорного земельного участка установлено целевое назначение и вид разрешенного использования многоквартирный дом и отдельно стоящий детский сад.

Таким образом, суд учитывая положения ст.ст.65,71 АПК РФ приходит к выводу, что истцом не представлено доказательств существенного нарушения условий договора, а также причинение ему ущерба, в результате которого истец в значительной степени лишается того на что рассчитывал при заключении договора.

Довод истца о том, что в договор не внесены изменения о виде разрешенного использования и поэтому он должен быть расторгнут судом не принимается, поскольку это не является основание для его расторжения и стороны не лишены возможности в период действие договора внести в него необходимые изменения.

При указанных обстоятельствах, требования истца удовлетворению не подлежат. В иске следует отказать.

Заявление ответчика о применении срока исковой давности судом не удовлетворяется поскольку основано на неверном толковании норм права и определении начала течения срока исковой давности относительно предмета спора по данному иску.

Расходы по госпошлине согласно ст.110 АПК РФ относятся на истца, однако не подлежат взысканию, поскольку он освобожден от ее уплаты.

Руководствуясь статьями 110, 167, 176, 181, 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня вынесения через Арбитражный суд Воронежской области.

Судья

Т.И. Кривотулова