



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г.Краснодар, ул.Красная,6

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

16.09.2008г.  
г. Краснодар

Дело № А-32-9533/2008-69/113

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Гладкова В.А., при ведении протокола судьёй Гладковым В.А. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению администрации муниципального образования Темрюкский район к ООО «Крон»

о расторжении договора аренды земельного участка № 3000002298 от 25.05.04 г. при участии

**от истца:** не явился (извещён)

**от ответчика:** Романчук В.В. (доверенность от 13.08.2008 г.)  
Ростовцева О.В.

### У С Т А Н О В И Л :

Администрация муниципального образования Темрюкский район обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к ООО «Крон» о расторжении договора аренды земельного участка № 3000002298 от 25.05.04 г.

Истец, извещенный о времени и месте проведения судебного заседания представителя не направил.

Представители ответчика против заявленных требований возражали, в связи с тем, что на момент рассмотрения спора задолженность по арендной плате погашена.

В силу **ч.2 ст.71 АПК РФ** арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь в совокупности. Поскольку имеющиеся в материалах дела объём доказательств достаточен для рассмотрения спора по существу, суд находит возможным рассмотреть дело по правилам, предусмотренным статьёй 156 АПК РФ (*непредставление отзыва, отсутствие надлежащим образом извещённых лиц, участвующих в деле*).

В соответствии с договором аренды от 25.05.2004 № 3000002298 (далее по тексту Договор), ООО «Крон» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 23:30:11 03 0055:0004. Согласно п.6.2 Договора, срок его действия определён до 10.06.2048 г. Регистрация права совершена 10.06.2004 г.

В силу **п.1 ст.614 ГК РФ** арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Разделом 2 договора стороны согласовали размер арендной платы, который составляет 5 057,61 руб. в год, а также порядок её внесения – не позднее 10 числа начала каждого квартала, путём перечисления на соответствующий расчётный счёт.

Однако с момента заключения договора, ООО «Крон» в нарушение договора, а также положений гражданского законодательства не вносило арендную плату, в связи с чем образовалась задолженность.

**Статья 619 ГК РФ** устанавливает правило, согласно которому по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В соответствии с **ч.2 ст.450 ГК РФ, п.9 ст.22 ЗК РФ** договор по решению суда может быть расторгнут только при существенном нарушении договора стороной и 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 (**ч.2 ст.450 ГК РФ**).

В качестве оснований для досрочного расторжения договора департамент земельных отношений указал на нарушение обязательств по внесению арендных платежей.

**Постановлением Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 г. № 11** «О некоторых вопросах связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что 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. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Сумма образовавшейся задолженности, как следует из представленной в материалы дела претензии от 22.03.2007 № 01-14/690, составляет **39 510,15** руб.

Определение Арбитражного суда Краснодарского края от 18.07.2007 г. № А-32-8373/2005-1/88-Б-404-УТ требования истца о взыскании задолженности по арендной плате за земельный участок в размере **25 587,02** руб. включены в реестр требований кредиторов ООО «Крон» в третью очередь.

Квитанцией от 04.09.2008 г. подтверждено обстоятельство перечисления ответчиком арендной платы по договору от 25.05.2004 № 3000002298 в размере **25 587, 02** руб.

Таким образом, ООО «Крон» частично погасило образовавшуюся задолженность, устранив тем самым основание досрочного расторжения договора аренды земельного участка, заключенного на срок более пяти лет.

Довод администрации МО Темрюкский район о нарушении вида разрешённого использования земельного участка судом отклоняется, как не подтверждённый материалами дела.

В соответствии с договором аренды от 25.05.2004 г. ООО «Крон» предоставлен земельный участок, площадью 8873 кв.м. для строительства жилого многоквартирного дома.

В соответствии со **ст.55 Градостроительного кодекса РФ** документом, удостоверяющим выполнение строительства, является разрешение на ввод в эксплуатацию. Такого документа в материалы дела не представлено.

Имеющиеся в материалах дела копии свидетельств о регистрации права собственности (л.д.46-110) подтверждают права на соответствующие объекты недвижимого имущества (квартиры), строительство которых не завершено.

При этом суд принимает во внимание обстоятельства, согласно которым в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (**ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ** «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»). Учитывая, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, то в силу приведённых выше положений он переходит в собственность собственников квартир.

В соответствии со **ст.617 ГК РФ** переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

При таких обстоятельствах требования администрации МО Темрюкский район не основаны на нормах земельного законодательства.

В соответствии со **ст.110 АПК РФ** расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на истца.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 71, 167 – 171, 174 АПК РФ, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через арбитражный суд Краснодарского края в течении месяца со дня его принятия, в кассационную инстанцию в срок не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

**Судья**

**Гладков В.А.**