

**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

31 августа 2015 года

Дело № А41-38983/15

Резолютивная часть решения объявлена 20.08. 2015 года

Полный текст решения изготовлен 31.08. 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.В.Гринева, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Н.М. Гоевой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Аверус» к Администрации городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области (ИНН 5050014181, ОГРН 1025006524575) об освобождении от уплаты платежей по договору аренды земельного участка и встречное исковое заявление Администрации городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области (ИНН 5050014181, ОГРН 1025006524575) к Обществу с ограниченной ответственностью «Аверус» о расторжении договора аренды и взыскании арендной платы и пени

При участии в судебном заседании- согласно протоколу,
установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Аверус» (Далее- «Общество», «Истец по первоначальному иску») обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Администрации городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области (Далее- «Администрация», «Ответчик по первоначальному иску») с требованием об освобождении ООО «Аверус» от уплаты в пользу Арендодателя – Администрации городского поселения Монино Московской области ежеквартальной арендной платы пропорционально количеству дней в квартале по Договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105 для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 01.12.2014 за период с 10.11.2014 г. до момента освобождения вышеуказанного земельного участка – рубки 100 % лесных насаждений и осуществления очистки территории от порубочных остатков на земельном участке общей площадью 790 544 кв.м. с кадастровым номером 50:14:0040509:105, расположенном по адресу: Московская область, Щелковский район, п. Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина.

Администрацией городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области подано встречное исковое заявление к Обществу с ограниченной ответственностью «Аверус» со следующими требованиями:

1) Расторгнуть Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 01.12.2014 г.

2) Взыскать с Ответчика задолженность по арендной плате в размере 127 137 252,65 (сто двадцать семь миллионов сто тридцать семь тысяч двести пятьдесят два) рубля 65 копеек, пени за просрочку внесения арендных платежей 5 911 673,02 (пять миллионов девятьсот одиннадцать тысяч шестьсот семьдесят три) рубля 02 копейки.

В судебном заседании представитель Общества требования по первоначальному иску поддержал, против удовлетворения встречных исковых требований возражал, представил дополнительные документы.

Представитель Администрации возражала против удовлетворения исковых требований Общества, требования по встречному исковому заявлению поддержала.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей истца и ответчика, суд установил следующее.

По результатам аукциона между ООО «Аверус» и Администрацией городского поселения Монино заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 01.12.2014 г., прошедший государственную регистрацию в соответствии с законодательством РФ (регистрационная запись за №50-50-14/137/2014-942 от 15.12.2014 г.).

Указанный земельный участок относится к категории земель - земли населенных пунктов и имеет вид разрешенного использования «под размещение объектов жилого, общественно-делового, производственного, коммунально-складского, специального и рекреационного назначений».

В соответствии с п.1.1.1 Договора земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040509:105 предоставляется арендатору без обременений для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Как указывает истец по первоначальному иску, оказалось, что на указанном земельном участке с кадастровым номером 50:14:0040509:105 имеются лесные насаждения, которые согласно материалам лесоустройства и лесохозяйственного регламента Московского лесничества Минобороны России отнесены к территории Монинского участкового лесничества Московского лесничества Минобороны России – филиала ФГКУ «Территориальное управление лесного хозяйства» Минобороны России (в настоящее время переименовано в Федеральное государственное казенное учреждение «Управление лесного хозяйства и природопользования» Министерства обороны Российской Федерации). Также на вышеуказанном земельном участке не осуществлены работы по очистке мест рубок (лесосек) от зараженных порубочных остатков, являющимися горючими материалами и источником заражения, не проведена корчевка пней. Причем, при заключении Договора Арендодатель не уведомил об указанных обстоятельствах Арендатора, и не совершал какие-либо иные действия, которые бы свидетельствовали о том, что Арендодатель уведомил Арендатора о нахождении лесных насаждений на земельном участке.

По данному факту письмом (исх. № 28 от 29.12.2014 г.) Общество обратилось к Ответчику с просьбой устранить вышеуказанные недостатки имущества, а также освободить ООО «Аверус» от арендных платежей до момента устранения обстоятельств, являющихся причиной невозможности использования вышеуказанного земельного участка по целевому назначению в соответствии с условиями договора аренды, и не позволяющих арендатору осуществлять комплексное освоение арендуемого земельного участка в целях жилищного строительства.

В ответ было получено письмо (исх. № 3849/2-58 от 20.01.2015 г.) с отказом в удовлетворении данного требования.

Обстоятельства, препятствующие использованию по назначению земельного участка, на момент обращения с иском не устранены, земельный участок не освобожден от объектов недвижимого имущества (лесных насаждений, порубочных остатков).

ООО «Аверус» считает, что оснований для начисления арендной платы и пени по Договору у Администрации городского поселения Монино не имеется в связи с наличием в переданном Арендатору имуществе недостатков, препятствующих его использованию (лесных насаждений), которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора. Указанные обстоятельства приводят к ограничению правомочий Общества по пользованию земельным участком с кадастровым номером 50:14:0040509:105, являются причиной невозможности использования вышеуказанного земельного участка по целевому назначению в соответствии с условиями договора аренды, т.е. не позволяют Арендатору осуществлять комплексное освоение арендуемого земельного участка в целях жилищного строительства.

Отказ Администрации городского поселения Монино удовлетворить требование ООО «Аверус» об освобождении от арендной платы по Договору аренды при наличии недостатков, полностью препятствующих использованию земельного участка по назначению, послужил основанием для обращения с данным иском в суд.

01.12.2014 года между ООО «Аверус» и Администрацией городского поселения Монино заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Договор зарегистрирован 15.12.2014 года, регистрационная запись №50-50-14/137/2014-942.

Согласно условиям Договора: п.3.3. – арендная плата вносится ежеквартально, пропорционально количеству дней в квартале, не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления на указанный счет; п. 3.4 – арендная плата начисляется с момента подписания сторонами протокола по результатам аукциона от 10.11.2014 г.

Согласно п. 5.2. договора аренды за нарушение срока внесения арендной платы по настоящему договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

10.06.2015 г. Обществу была направлена претензия № 365/2-58а/1 о необходимости погашения задолженности и пени по арендной плате и расторжении договора аренды.

Ответчик по встречному исковому заявлению не оплатил указанную сумму, в связи с чем истец по встречному исковому заявлению обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

13.05.2015 г. в адрес ООО «Аверус» от Администрации городского поселения Монино поступила Претензия об оплате суммы долга и пени в связи с просрочкой оплаты по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства (№ 270/2-58-исх. от 05.05.2015 г.),

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу, что исковые требования по первоначальному и встречному искам не подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно подпункту 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Статья 4 названного Кодекса предусматривает, что 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 ст. 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 ст. 614 ГК РФ установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Как установлено материалами дела, 01.12.2014 года между ООО «Аверус» и Администрацией городского поселения Монино заключен Договор аренды земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства. Договор зарегистрирован 15.12.2014 года, регистрационная запись №50-50-14/137/2014-942.

В соответствии с п.1.1.1 Договора земельный участок с кадастровым номером 50:14:0040509:105 предоставляется арендатору без обременений для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

По мнению Общества, использование земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105 по назначению возможно только при наличии всей площади земельного участка, поскольку земельный участок выделялся для комплексного освоения в целях жилищного строительства, что предполагает использование всей площади земельного участка. При условии нахождения лесных насаждений на территории земельного участка с кадастровым номером 50:14:0040509:105 Общество не может приступить к подготовке необходимой для строительства документации, в том числе разработке проектной документации, Проекта планировки территории, а также к строительству объектов на данной территории. ООО «Аверус» требует освободить от арендной платы, в связи с отсутствием у арендатора возможности использования земельного участка согласно назначению и условиям Договора на основании ст.238 ГК РФ влечет право отказа от встречного исполнения по внесению арендных платежей.

По смыслу ст. 12 Гражданского кодекса РФ определение законом способов защиты гражданских прав направлено на восстановление нарушенного права.

Однако такого способа защиты права, как освобождение на последующий период от уплаты арендной платы по договору действующим законодательством не предусмотрено.

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. Пунктом 2 статьи 9 АПК РФ установлено, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Однако, ООО «Аверус» не представлено доказательств, что Общество не может осваивать земельный участок, при наличии на нем лесных насаждений, а также не представлено обоснование освобождения в полном объеме от оплаты арендных платежей.

Вследствие вышеизложенного суд приходит к выводу, что заявленные Обществом требования об освобождении от уплаты арендных платежей на будущие периоды не подлежат удовлетворению.

Требования Администрации о взыскании задолженности не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Администрацией городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области подано встречное исковое заявление к Обществу с ограниченной ответственностью «Аверус» о взыскании задолженности и расторжении договора аренды.

В обоснование заявленного встречного искового заявления Администрация указала, что ООО «Аверус» не оплачивает арендную плату за период с 4-го квартала 2014 года по 2-ой квартал 2015 года, то есть более двух раз подряд.

Вступившим в законную силу Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-12839/15 от 26.06.2015 года установлено, что на земельном участке общей площадью 790.544 кв.м с кадастровым номером 50:14:0040509:105, расположенном по адресу: Московская область, Щелковский район, п.Монино, ВВА им. Ю.А. Гагарина находятся лесные насаждения. Согласно акту приема-передачи от 05.11.2014, подписанному между ФГКУ «ТУЛХ» Минобороны России и Администрацией городского

поселения Монино земельный участок был передан в установленном законом порядке без указания о наличии (отсутствии) на нем лесных насаждений, т.е. лесные насаждения не передавались.

Поскольку в соответствии с частью 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 26.06.2015 по делу № А40-12839/15 имеет преюдициальное значение для настоящего дела.

Кроме того, в материалах дела имеется копия письма Администрации (л.д.13) в адрес ООО «Аверус», в котором Администрация признает наличие на земельном участке, переданном в аренду Обществу, лесных насаждений.

Согласно письму Комитета лесного хозяйства от 06.07.2015 г. в адрес ООО «Аверус», лесные насаждения, находящиеся на спорном земельном участке, не относятся к землям лесного фонда.

Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии с п. 1 ст. 612 ГК РФ при невозможности использовать переданное имущество арендатор вправе требовать соразмерного уменьшения арендной платы. Если имущество передано с недостатками, полностью препятствующими его использованию, арендатор, исходя из смысла указанной нормы, может отказаться оплачивать его аренду.

В силу положений пункта 4 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации требование арендодателя о взыскании арендной платы за период, когда имелись препятствующие пользованию арендованным имуществом недостатки, не подлежат удовлетворению, как и производные от него требование о взыскании неустойки.

Судом установлено, что использование арендованного земельного участка в целях, предусмотренных договором аренды, невозможно по не зависящим от арендатора причинам (в связи с нахождением лесных насаждений на земельном участке), следовательно, основания для взимания арендной платы за период с 4-го квартала 2014 года по 2-ой квартал 2015 года отсутствуют.

Аналогичная позиция содержится в Обзоре судебной практики Верховного суда Российской Федерации от 26 июня 2015 год Судебной коллегии по экономическим спорам в п. 4 раздела 3: Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишён возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам. При доказанности оснований гражданско-правовой ответственности сумма арендной платы в качестве упущенной выгоды может быть взыскана арендодателем с лица, действия которого привели к наступлению этих обстоятельств.

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 ст. 65 АПК РФ в арбитражный суд Администрацией не представлено доказательств надлежащего исполнения обязанностей по договору аренды, а следовательно доказательств, подтверждающих возникновения у ООО «Аверус» обязанности вносить арендную плату за взыскиваемый период.

Таким образом, встречное исковое заявление Администрации городского поселения Монино удовлетворению не подлежит.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований ООО «Аверус» к Администрации городского поселения Монино Щелковского муниципального района Московской области (ИНН 5050014181, ОГРН 1025006524575) об освобождении от уплаты платежей по договору аренды земельного участка отказать.

В удовлетворении встречного иска Администрации городского поселения Монино к Обществу с ограниченной ответственностью «Аверус» о расторжении договора аренды и взыскании арендной платы и пени отказать

Решение может быть обжаловано в предусмотренном законом порядке в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.В.Гринева.