

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 августа 2018 года г. Саратов

Ленинский районный суд г. Саратова в составе:

председательствующего судьи Ефимова А.В.,

при секретаре Проценко Т.А.,

с участием представителя ответчика Соломатина И.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению администрации муниципального образования «Город Саратов» к Смирнов С.С., третьи лица комитет по управлению имуществом г. Саратова, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, Комитет по градостроительству, архитектуре и капитальному строительству администрации муниципального образования «Город Саратов» о расторжении договора аренды земельного участка,

установил:

Администрация муниципального образования «<адрес>» обратилась в суд с иском к Смирнову С.С. о расторжении договора аренды земельного участка, просит расторгнуть договор аренды земельного участка № № от ДД.ММ.ГГГГ с ФИО4 заключен договор аренды земельного участка № № от ДД.ММ.ГГГГ с кадастровым номером № площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, б/н, для индивидуально жилищного строительства, сроком на 49 лет. На основании договора замены сторон в обязательстве арендатором вышеуказанного земельного участка является Смирнов С.С. Свои требования администрация объясняет тем, что земельный участок с кадастровым номером №, арендуемый Смирновым С.С., не используется по целевому назначению более 8 лет, что в силу статей 45, 46 Земельного кодекса РФ является основанием для досрочного расторжения договора по инициативе арендодателя. 18.01.2018г. в адрес Смирнова С.С.. направленно предупреждение о возможном досрочном расторжении договора

аренды земельного участка от 11.02.2010г., с предложением представить документы, подтверждающие освоение земельного участка, однако, до настоящего времени подобные документы в адрес администрации муниципального образования не поступали, земельный участок не осваивается. 16.04.2018г. ответчику направлено уведомление о расторжении спорного договора аренды земельного участка, поскольку ответчик пользуется земельным участком с кадастровым номером № с существенным нарушением условий договора, не используя спорный земельный участок в соответствии с основным видом разрешенного использования, нарушая требования федерального закона.

Представитель истца, представители третьих лиц в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, причины неявки суду неизвестны.

Суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц в порядке ст.167 ГПК РФ.

Представитель ответчика Соломатин и.М. в судебном заседании не признал искимые требования, просил в их удовлетворении отказать, пояснив, что Смирнов С.С. является добросовестной стороной договора аренды земельного участка, им получены необходимые согласования для планировки территории, администрацией МО «Город Саратов» было вынесено постановление о подготовке проекта планировки территории, проект был передан на рассмотрение и утверждение в администрацию МО «Город Саратов», проводилась работа по исключению земельных участков планируемой территории из особо охраняемой природной территории.

Выслушав представителя ответчика, изучив материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

Согласно статье 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 35 Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Пунктом 2 ст. 22 ЗК РФ установлено, что земельные участки, за исключением указанных в п. 4 ст. 27 ЗК РФ, могут быть предоставлены их

собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и ЗК РФ.

Согласно п. 1 ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (ст. 609 ГК РФ).

В силу ст. 619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: - пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Согласно п. 2 ст. 46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя при неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет.

Статьей 450 ГК РФ установлено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором. 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 ГК РФ, 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Статьей 309 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

На основании п. 5 ст. 22 ЗК РФ арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

Суд определяет – какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Как сказано в ст. 57 ч. 1 ГПК РФ доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле. Суд вправе предложить им представить дополнительные доказательства. В случае, если представление необходимых доказательств для этих лиц затруднительно, суд по их ходатайству оказывает содействие в собирании и истребовании доказательств.

В соответствии с п.1 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.

Согласно п.1 ст.607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здание, сооружения, оборудование, транспортные

средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

На основании распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области от 05.10.2009г. № № с ФИО4 был заключен договор аренды от 11.02.2010г. № земельного участка с кадастровым номером № площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, б/н, предоставленного для индивидуального жилищного строительства, сроком на 49 лет.

По договору замены стороны в обязательстве права аренды спорного земельного участка были переданы Смирнову С.С., который и по настоящее время является арендатором земельного участка.

В соответствии с п.4.1 договора Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в случае не использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, либо жилищного или иного строительства, в указанных целях, в течении трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течении которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Смирнов С.С. совместно с правообладателями соседних земельных участков: ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11 обратились в администрацию муниципального образования «<адрес>» с предложением подготовить проект планировки территории с целью последующего ее освоения.

23.05.2016г. Министерством строительства и ЖКХ <адрес> было принято решение № о согласовании строительства, реконструкции промышленных сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории аэродрома Саратов (Центральный).

22.03.2016г. ответ от ОАО «Саратовские Авиалинии» о согласовании строительства.

15.02.2016г. лист согласования строительства и размещения объекта от войсковой части № о том, что строительство и размещение объекта не нарушает безопасность полетов и не повлияет на обеспечение непрерывного

радиолокационного контроля за воздушными суднами, выполняющими полеты на схемах аэродрома Энгельс-2.

29.02.2016г. ответом на запрос НОУ НДПО «Саратовский аэроклуб ДОСААФ им. Ю.А. Гагарина» сообщает о согласовании строительства объекта.

19.02.2016г. листом согласования ФГКВООУ «Учебная авиационная база военного учебно-научного центра военно-воздушных сил военно-воздушная академия» согласовано строительство объекта.

По инициативе Смирнова С.С., ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11 состоялись публичные слушания о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «<адрес>» по вопросу изменения градостроительного регламента с Ж-4 на ПТ-1.

Результаты публичных слушаний были официально опубликованы.

14.06.2016г. за № Саратовская городская Дума приняла решение об отнесении земельных участков на <адрес> <адрес>. Согласно ПЗЗ территориальная зона ПТ-1- территории, планируемые для нового строительства.

В соответствии с таблицей 5.1 ПЗЗ МО «Город Саратов» использование земельных участков в территориальной зоне ПТ-1 определяется в соответствии с утвержденным проектом планировки территории. При подготовке проекта планировки территории применяются наименования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных таблицей 5.1 Правил, и предельные параметры разрешенного использования, установленные таблицей 5.5, а для многоквартирных домов также таблицей 5.5.1.

Таким образом, после принятия решения Саратовской городской Думой все виды использования земельных участков стали условно разрешенными.

17.10.2016г. было вынесено Постановление администрации муниципального образования «Город Саратов» № «О подготовке проекта планировки территории, ограниченной <адрес>, восточной границей гаражного массива и южной границей территориальной зоны рекреационно-ландшафтных территорий покрытых многолетними зелеными насаждениями, в Ленинском районе города Саратова с проектом межевания в его составе».

Пунктом 2 Постановления муниципального образования «Город Саратов» рекомендовано ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11, Смирнову С.С. в течении одного года со дня издания настоящего постановления подготовить проект планировки территории ограниченной <адрес>, восточной границей гаражного массива и южной границей территориальной зоны рекреационно-ландшафтных территорий покрытых многолетними зелеными насаждениями, в Ленинском районе города Саратова с проектом межевания в его составе.

ООО «Канон» бал подготовлен «Проект планировки территории, ограниченной <адрес>, восточной границей гаражного массива и южной границей территориальной зоны рекреационно-ландшафтных территорий, покрытых многолетними зелеными насаждениями в Ленинском районе г. Саратова с проектом межевания в его составе разработан на основании постановления администрации муниципального образования «Город Саратов» № от 17.10.2016г.

От управления ветеринарии Правительства Саратовской области от 22.08.2017г. получен ответ о том, что на территории скотомогильников, захоронений животных, павших от особо опасных инфекционных заболеваний не имеется.

Письмом Управления по охране объектов культурного наследия правительства Саратовской области от 16.08.2017г. сообщается, что земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Саратовской области.

16.10.2017г. Смирнов

С.С., ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11 обратились в Комитет по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации МО «Город Саратов» с просьбой о выдаче заключения по данному проекту, рассмотрении его на заседании Комиссии по землепользованию и застройке, и обсудить на публичных слушаниях. В связи с некорректным формированием земельного участка природного парка «Кумысная поляна» в его состав вошли и земельные участки заявителей.

Смирнов С.С., ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11 обратились в Министерство природных ресурсов и экологии <адрес> с просьбой об исключении принадлежащих им земельных участков из числа обладающих природоохранной ценностью, а также в Комитет по градостроительной политике, архитектуре и капитальному строительству администрации МО

«Город Саратов» с просьбой о приостановке рассмотрения проекта для проведения мероприятий по исключению земельных участков, в том числе и спорного из особо охраняемой природной территории.

Из ответа Министерства природных ресурсов и экологии Саратовской области от 18.04.2018г. следует, что земельные участки Смирнова С.С., ФИО8, ФИО9, ФИО10, ФИО6, ФИО11 исключены из особо охраняемой природной территории. Материалы комплексного экологического обследования скорректированных границ особо охраняемой природной территории регионального значения «Природный парк «Кумысная поляна» направлены в администрацию МО «Город Саратов» для организации общественных обсуждений.

Таким образом, представленные письменные доказательства свидетельствуют о том, что обязанность по освоению спорного земельного участка Смирновым С.С. исполнялась надлежащим образом, что указывает на добросовестное поведение указанной стороны договора.

Суд, оценив в совокупности все представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 67 ГПК РФ, приходит к выводу о том, что Смирнов С.С. является добросовестным арендатором спорного земельного участка, который исполняет свои обязанности по освоению земельного участка предварительно получив необходимые согласования, предоставив проектную документацию в Администрацию муниципального образования «Город Саратов».

Доказательств, свидетельствующих об обратном, истцом суду не представлено.

Согласно пункту 2 статьи 450 ГК РФ предусмотрено, 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.

В силу пункта 1 статьи 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора в случае, если арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества, либо с неоднократными нарушениями.



В соответствии с пунктом 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.

Поскольку Администрация муниципального образования «Город Саратов» в соответствии с правилами статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не доказало факт неосвоения ответчиком земельного участка, указанные доводы противоречат представленным в материалы дела письменным доказательствами не свидетельствует о существенности допущенных Смирнов С.С. нарушений условий договора аренды.

При таких обстоятельствах основания для досрочного расторжения договора аренды земельного участка №А-10-124Ф-4/К от 11.02.2010г., предусмотренные статьями 450, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 22 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 4.1.2. договора аренды земельного участка, отсутствуют.

С учетом изложенного, требование о расторжении договора аренды не удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

В удовлетворении исковых требованиях Администрации муниципального образования «Город Саратов» к Смирнов С.С. о расторжении договора аренды земельного участка № от 11.02.2010г. с кадастровым номером № площадью 1200 кв.м., расположенный по адресу: <адрес>, б/н, отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Саратовский областной суд через Ленинский районный суд г. Саратова в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья