

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

15 февраля 2016 года

Дело № А33-28053/2015

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 08 февраля 2016 года.
В полном объеме решение изготовлено 15 февраля 2016 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Лескова Р.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Красноярского края в лице агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (ИНН 2466133722, ОГРН 1052466191580, г. Красноярск)

к индивидуальному предпринимателю Михиенко Алексею Викторовичу (ИНН 245200201709, ОГРН 312245606200018, г. Красноярск)

об обязанности возвратить земельный участок,

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика – конкурсного управляющего ответчика Букалова Леонида Владимировича,

в присутствии в предварительном и судебном заседании:

от истца: Мармалевской А.А., представителя по доверенности от 01.02.2016,

при ведении протокола судебного заседания Гусейновой А.Ф.,

установил:

Красноярский край в лице агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к индивидуальному предпринимателю Михиенко Алексею Викторовичу об обязанности возвратить находящийся в государственной собственности Красноярского края земельный участок, относящийся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, имеющего разрешенное использование: сельхоз производство, с кадастровым номером 24:40:0090203:10, площадью 1522379 кв.м, адрес объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Кузьминка. Участок находится примерно в 2,4 км от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, Уярский район, Толстихинский сельсовет, участок № 14.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 13.01.2016 возбуждено производство по делу.

В предварительное судебное заседание ответчик, третье лицо, надлежащим образом уведомленные о времени и месте предварительного и судебного заседания, не явились, представителей не направили. В соответствии со статьями 123, 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в их отсутствие.

На основании части 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 27 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству», в связи с отсутствием возражений лиц, участвующих в деле, судом вынесено протокольное

определение о завершении предварительного судебного заседания, окончании подготовки дела к судебному разбирательству и об открытии судебного заседания арбитражного суда первой инстанции.

В судебное заседание ответчик, третье лицо, надлежащим образом уведомленные о времени и месте предварительного и судебного заседания, не явились, представителей не направили. В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в их отсутствие.

Истец заявленные требования в исковом заявлении поддержал в полном объеме, просит суд об удовлетворении исковых требований, дал пояснения по основаниям, изложенным в исковом заявлении, ответил на вопросы суда.

Ответчик отзыв на иск не представил, позицию по делу не выразил, возражений против удовлетворения исковых требований не заявил.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

Между Красноярским краем в лице агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Михиенко Алексеем Викторовичем (арендатор) подписан договор аренды №05-А3-736 от 09.07.2013 (далее - Договор), согласно которому на основании приказов Агентства от 21.05.2013 № 05-586п и от 26.06.2013 № 05-743п арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду для сельскохозяйственного производства находящийся в государственной собственности Красноярского края земельный участок, относящийся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, имеющий разрешенное использование: сельхоз производство, с кадастровым номером 24:40:0090203:10, площадью 1522379 кв.м, адрес объекта: местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Кузьминка. Участок находится примерно в 2,4 км от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, Уярский район, Толстихинский сельсовет, участок № 14 (далее - Участок).

Согласно п. 3.1. Договора, настоящий договор имеет силу акта приема-передачи. Арендатор осмотрел Участок в натуре, Участок соответствует его количественным и качественным характеристикам, указанным в настоящем договоре, находятся в удовлетворительном состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями и условиями предоставления.

Договор действует с 21 мая 2013 года до 21 мая 2017 года (п. 1.2. Договора).

Договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Красноярскому краю 29.07.2013.

Пункт 4.2.1. Договора предусматривает обязанность арендатора своевременно и полностью производить расчеты по арендной плате. До 20-го числа первого месяца оплачиваемого квартала предоставлять Арендодателю копии платежных документов.

В соответствии с п. 4.2.16 арендатор не вправе передавать участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив.

Согласно п. 2.1. Договора, арендная плата за Участок составляет ежеквартально 3335 рублей 38 копеек. Арендная плата вносится ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого квартала (п. 2.3. Договора).

Согласно п. 2.5. Договора, размер арендной платы пересматривается в случаях, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органа местного самоуправления, в том числе при утверждении результатов государственной кадастровой оценки Участков, при изменении коэффициентов, учитываемых при расчете размера арендной платы. В случаях, указанных в настоящем пункте, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с момента, указанного в письменном уведомлении об этом Арендатора.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с п. 5.2. Договора, за

неуплату Арендатором платежей в срок, установленный договором, начисляется пеня в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Согласно п. 6.2.1. договора, арендодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях: невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленные договором сроки.

В соответствии с п. 4.2.12 арендатор обязан в 5-ти дневной срок после окончания договорных отношений произвести сдачу участка по передаточному акту.

В соответствии с п. 4.2.13 арендатор обязан в случае принятия решения о признании банкротом в течение 3-х дней со дня принятия такого решения письменно уведомить арендодателя об этом.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 27.02.2014 по делу №А33-22263/2013 принято к производству заявление индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича о признании себя банкротом. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 25.04.2014 по делу №А33-22263/2013 признано обоснованным заявление о признании банкротом индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича, в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утвержден Букалов Леонид Владимирович.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 29.10.2014 по делу №А33-22263/2013 индивидуальный предприниматель Михиенко Алексей Викторович признан банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство сроком до 22.04.2015, исполнение обязанностей конкурсного управляющего возложено на временного управляющего Букалова Леонида Владимировича. Определением Арбитражного суда Красноярского края от 08.12.2014 по делу №А33-22263/2013 конкурсным управляющим должника утвержден Букалов Леонид Владимирович.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2015 по делу №А33-22681/2014, вступившим в законную силу, исковые требования Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края к индивидуальному предпринимателю Михиенко Алексею Викторовичу о взыскании с него задолженности по арендной плате за 2013г. – 1 квартал 2014г. по договору аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г. в сумме 6 173 руб.51 коп., а также договорной пени, начисленной за несвоевременную оплату арендной платы за 2013г., 1 квартал 2014г. по договору №05-АЗ-736 от 09.07.20013г. в сумме 2059 руб.16 коп. оставлены без рассмотрения.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2015 по делу №А33-22681/2014, вступившим в законную силу, суд взыскал с Михиенко Алексея Викторовича г.Красноярск в пользу Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края по договору аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г. долг по арендной плате за 2,3,4 квартал 2014г. в сумме 10 006 руб.14 коп., пени за несвоевременную оплату арендной платы за период с 10.04.2014г. по 14.10.2014г. в сумме 957 руб.25 коп.

09.06.2015 собранием кредиторов индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича утверждено положение о порядке и сроках продажи имущества должника (протокол собрания от 09.06.2015).

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 07.09.2015 по делу А33-22263-5/2013, вступившим в законную силу, Агентству по управлению государственным имуществом Красноярского края отказано в оспаривании решения собрания кредиторов индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича, принятых на собрании кредиторов должника 09.06.2015, в части включения права аренды земельного участка с кадастровым номером 24:40:0090203:10, общей площадью 1522379 кв.м., в состав реализуемого ИП Михиенко А.В. имущества.

26.05.2015 письмом №04-6544 истец обратился к ответчику с уведомлением об одностороннем отказе от договора аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г, в соответствии с п. 6.2.1. договора, в связи с невнесением ответчиком арендной платы более двух раз подряд, и с предложением в течение 35 дней с момента получения настоящего уведомления возратить

арендованный земельный участок. Согласно почтового уведомления №76958 конкурсным управляющим ответчика получено уведомление об отказе от договора 28.05.2015.

02.12.2015 опубликовано объявление о проведении 20.01.2016 торгов в электронной форме на открытом по составу участников аукционе, с закрытой формой подачи предложений о цене по продаже имущества должника, в том числе права аренды земельного участка с кадастровым номером 24:40:0090203:10, площадью 1522379 кв.м, начальная цена 26 000 руб. (Лот3).

09.06.2015 конкурсный управляющий ответчика письмом исх.№43 сообщил ответчику о невозможности одностороннего расторжения договора в соответствии со статьей 131 Закона о банкротстве.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких - условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Из материалов дела следует, что отношения сторон по настоящему делу возникли из договора аренды земельного участка №05-АЗ-736 от 09.07.2013 и регламентированы главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Существенным условием договора аренды, достижение согласия по которому позволяет считать его заключенным, в силу статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, является его предмет. При отсутствии этих данных в договоре, условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (часть 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Предмет договора определен в п.1.1. Договора, согласно п. 3.1. Договора, настоящий договор имеет силу акта приема-передачи.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации пользование землей в Российской Федерации является платным.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Пункт 4.2.1. Договора предусматривает обязанность арендатора своевременно и полностью производить расчеты по арендной плате.

Согласно п. 2.1. Договора, арендная плата за Участок составляет ежеквартально 3335 рублей 38 копеек. Согласно п. 2.5. Договора, размер арендной платы пересматривается в

случаях, обусловленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, Красноярского края, органа местного самоуправления, в том числе при утверждении результатов государственной кадастровой оценки Участков, при изменении коэффициентов, учитываемых при расчете размера арендной платы. В случаях, указанных в настоящем пункте, Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в одностороннем порядке. Размер арендной платы может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке с момента, указанного в письменном уведомлении об этом Арендатора.

Арендная плата вносится ежеквартально не позднее 10-го числа первого месяца оплачиваемого квартала (п. 2.3. Договора).

Статьей 310, пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно пункту 1 статьи 450.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно п. 6.2.1. договора, арендодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в следующих случаях: невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд в установленные договором сроки.

Определением Арбитражного суда Красноярского края от 12.03.2015 по делу №А33-22681/2014, вступившим в законную силу, исковые требования Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края к индивидуальному предпринимателю Михиенко Алексею Викторовичу о взыскании с него задолженности по арендной плате за 2013г. – 1 квартал 2014г. по договору аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г. в сумме 6 173 руб.51 коп., а также договорной пени, начисленной за несвоевременную оплату арендной платы за 2013г., 1 квартал 2014г. по договору №05-АЗ-736 от 09.07.20013г. в сумме 2059 руб.16 коп. оставлены без рассмотрения.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 12.02.2015 по делу №А33-22681/2014, вступившим в законную силу, суд взыскал с Михиенко Алексея Викторовича г.Красноярск в пользу Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края по договору аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г. долг по арендной плате за 2,3,4 квартал 2014г. в сумме 10 006 руб.14 коп., пени за несвоевременную оплату арендной платы за период с 10.04.2014г. по 14.10.2014г. в сумме 957 руб.25 коп.

Таким образом, в соответствии со статьей 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившим в законную силу судебными актами в рамках дела №А33-22681/2014, подтверждается невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд.

В соответствии со статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

26.05.2015 письмом №04-6544 истец обратился к ответчику с уведомлением об одностороннем отказе от договора аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г, в соответствии с п. 6.2.1. договора, в связи с невнесением ответчиком арендной платы более двух раз подряд, и с предложением в течение 35 дней с момента получения настоящего уведомления возвратить арендованный земельный участок. Согласно почтового уведомления №76958 конкурсным управляющим ответчика получено уведомление об отказе от договора 28.05.2015.

С учетом изложенного, суд считает, что истцом соблюден порядок одностороннего расторжения договора, договор аренды №05-АЗ-736 от 09.07.2013г. прекратил свое действие.

Статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Если арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В соответствии с п. 4.2.12 арендатор обязан в 5-ти дневной срок после окончания договорных отношений произвести сдачу участка по передаточному акту.

Включение права аренды земельного участка в конкурсную массу само по себе не лишает собственника имущества права требовать расторжения договора в связи с существенным нарушением другой стороной его условий на основании статьи 450 и статьи 619 Гражданского кодекса, а также права требовать возвращения арендуемого имущества после расторжения договора аренды, поскольку право сдачи имущества в аренду и иного распоряжения имуществом принадлежит его собственнику. Права конкурсных кредиторов в случае удовлетворения иска не будут нарушены, так как при рассмотрении спора о расторжении договора они не являются стороной данного спора. Аналогичная правовая позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.02.2012 N ВАС-154/12.

В соответствии со статьями 65, 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком доказательств возвращения земельного участка истцу в материалы дела не представлено, требования не оспорены.

С учетом изложенного, требования истца является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича возвратить Красноярскому краю в лице Агентства по управлению государственным имуществом Красноярского края находящийся в государственной собственности Красноярского края земельный участок, относящийся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, имеющего разрешенное использование: сельхозпроизводство, с кадастровым номером 24:40:0090203:10, площадью 1522379 кв.м, адрес объекта: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Кузьминка. Участок находится примерно в 2,4 км от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: Россия, Красноярский край, Уярский район, Толстихинский сельсовет, участок № 14.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Михиенко Алексея Викторовича г.Красноярск в доход федерального бюджета 6000 руб. государственной пошлины.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его изготовления в полном объеме путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд, находящийся в г.Красноярске.

Апелляционная жалоба настоящее решение подается через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Р.В. Лесков

