

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Кирова ул., д. 35/39, Пенза г., 440000,
тел.: +78412-52-99-97, факс: +78412-55-36-96, e-mail: penza.info@arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ**

город Пенза

«25» мая 2016 года

Дело №А49-507/2016

Резолютивная часть решения объявлена 18 мая 2016 г.

Решение изготовлено в полном объеме 25 мая 2016 г.

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Каденковой Е.Г. при ведении протокола помощником судьи Колдомасовой К.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области (Советская ул., 1, с. Большая Елань, Пензенский район, Пензенская область, 440507; ОГРН 1025801014524, ИНН 5829010916) к закрытому акционерному обществу «Регион-Молоко» (Молочная ул., 10, с. Надеждино, Пензенский район, Пензенская область, 440506; ОГРН 1045802508938, ИНН 5835056838), третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: администрация Пензенского района Пензенской области, о возврате земельного участка, при участии в судебном заседании:

от истца и третьего лица: Пчелинцев А.В. – представитель Администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области по доверенности от 24.11.2015, представитель Администрация Пензенского района по доверенности от 01.08.2015;

от ответчика: Дубровская А.С. (до перерыва) – представитель по доверенности от 09.03.2016,

установил:

администрация Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области (далее – Администрация Большееланского сельсовета) обратилась в Арбитражный суд Пензенской области с иском к закрытому акционерному обществу

«Регион-Молоко» (далее – ЗАО «Регион-Молоко») об обязанности ответчика возвратить истцу путем подписания акта приема-передачи земельный участок с кадастровым номером 58:24:0000000:0274 площадью 40581597 кв.м, расположенный в 2300 м по направлению на юго-запад от ориентира – нежилого здания за пределами земельного участка (почтовый адрес ориентира: Пензенская область, с. Надеждино, ул. Полевая, дом 12); категория земель – земли сельскохозяйственного назначения.

Исковые требования заявлены на основании ст.ст. 610, 621, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В обоснование исковых требований истец сослался на неисполнение ответчиком обязанности по возврату земельного участка после прекращения действия договора аренды.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация Пензенского района Пензенской области.

В письменных возражениях на исковые требования (т. I л.д. 174-175) ЗАО «Регион-Молоко» возражало против удовлетворения исковых требований Администрации Большееланского сельсовета, указывая на то, что договор аренды от 20.12.2002 заключен сроком на 10 лет, однако был зарегистрирован лишь в 2007 году, в связи с чем на момент рассмотрения настоящего дела договор является действующим (до 21.12.2017); поскольку договор является действующим, его расторжение возможно только в судебном порядке после предъявления истцом предложения о расторжении договора; предложение о расторжении договора ответчиком от истца получено не было.

В повторных письменных возражениях на исковое заявление (т. II л.д. 10-13) ответчик возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что право аренды спорного земельного участка включено в конкурсную массу ответчика; срок договора аренды – по 21.12.2012, по окончании которого договор аренды продлился на неопределенный срок; поскольку договор аренды является действующим, его расторжение возможно только в соответствии со статьей 619 ГК РФ.

Третье лицо в письменном отзыве на исковое заявление от 24.02.2016 №б/н указало на обоснованность заявленных исковых требований и просило их удовлетворить.

В судебном заседании 11 мая 2016 года представитель истца и третьего лица поддержал заявленные исковые требования, просил их удовлетворить в полном объеме. Кроме того обратил внимание на то, что указание в выписке из ЕГРП от 25.11.2011 №24/042/2011-589, представленной ответчиком в материалы дела срока аренды с 21.12.2007 по 21.12.2017 является следствием технической ошибки, которая в марте 2015

года была исправлена, в подтверждение чего истцом представлена в материалы дела выписка из ЕГРП от 29.03.2016 №58/024/049/2016-162 .

Представитель ответчика против удовлетворения исковых требований возражал по основаниям, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление; просил суд предоставить время для ознакомления с приобщенными в материалы дела копиями предоставленных Межмуниципальным отделом по Пензенскому и Мокшанскому районам Управления Росреестра документов, содержащихся в деле правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества – земельный участок с кадастровым номером 58:24:0000000:0210, находящийся по адресу: примерно в 2,3 кв. по направлению на юго-запад от ориентира нежилое здание, расположенный за пределами участка (адрес ориентира: Пензенская область, Пензенский район, с. Надеждино, ул. Полевая, 12), а также договора аренды земельного участка от 20.12.2002 и договора уступки прав и обязанностей от 10.12.2007.

В порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) судом в судебном заседании 11.05.2016 объявлен перерыв до 18 мая 2016 г. до 12:50.

Информация о перерыве размещена на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» <http://www.penza.arbitr.ru>.

В течение срока перерыва в судебном заседании ходатайства об ознакомлении с материалами дела от ответчика не поступали.

В судебное заседание 18.05.2016 после перерыва представитель ответчика не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом. В соответствии со ст. 156 АПК РФ судебное заседание проводится в отсутствие не явившегося ответчика по представленным в материалы дела доказательствам.

После перерыва представитель истца и третьего лица настаивал на удовлетворении заявленных исковых требований в полном объеме.

Изучив материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

Определением Арбитражного суда Пензенской области от 03 октября 2014 года возбуждено производство по делу №А49-10875/2014 о признании ЗАО «Регион-Молоко» несостоятельным (банкротом). 17 декабря 2014 г. ЗАО «Регион-Молоко» признано банкротом по процедуре ликвидируемого должника, в отношении него введена процедура конкурсного производства (решение Арбитражного суда Пензенской области от 17.12.2014 по делу № А49-10875/2014).

Согласно абзацу 7 пункта 1 статьи 126 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее также – Закон о банкротстве) с даты

принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства все требования конкурсных кредиторов по денежным обязательствам, об уплате обязательных платежей, иные имущественные требования, за исключением текущих платежей, указанных в пункте 1 статьи 134 Закона о банкротстве, и требований о признании права собственности, о взыскании морального вреда, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, о признании недействительными ничтожных сделок и о применении последствий их недействительности могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства.

Указанная статья не содержит ограничений на предъявление собственниками имущества требований об исполнении обязанности должника-банкрота вернуть имущество после утраты должником права владения и пользования указанным имуществом.

В пункте 34 постановления Пленума ВАС РФ от 22.06.2012 № 35 «О некоторых процессуальных вопросах, связанных с рассмотрением дел о банкротстве» в этой связи разъяснено, что в ходе конкурсного производства подлежат предъявлению только в деле о банкротстве также возникшие до возбуждения этого дела требования кредиторов по неденежным обязательствам имущественного характера (о передаче имущества в собственность, выполнении работ и оказании услуг), которые рассматриваются по правилам статьи 100 Закона о банкротстве.

Также в соответствии с пунктом 5 статьи 4 Закона о банкротстве требования кредиторов по обязательствам, не являющимся денежными, могут быть предъявлены в суд и рассматриваются судом, арбитражным судом в порядке, установленном процессуальным законодательством.

Включение права аренды спорного земельного участка в конкурсную массу должника (ЗАО «Регион-Молоко») не лишает собственника имущества (правообладателя) права требовать возврата арендованного имущества после прекращения действия договора аренды (ст. 622 ГК РФ).

Таким образом, поскольку Администрацией Большееланского сельсовета заявлено исковое требование об обязании ЗАО «Регион-Молоко» вернуть земельный участок после прекращения действия договора аренды, правовым основанием иска является норма ст. 622 ГК РФ и иск не содержит требований имущественного характера, удовлетворение которых осуществляется за счет имущества должника, настоящие иски подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства.

Определяя правовой статус истца в спорных правоотношениях, арбитражный суд исходит из следующего.

Из системного толкования ст. ст. 606, 608 Гражданского кодекса РФ в их взаимосвязи следует, что право требования возврата арендованного имущества после прекращения договора аренды принадлежит собственнику сданного в аренду имущества, либо лицам, уполномоченным законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В данном случае объектом договора аренды является земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

С 01 марта 2015 года в силу абзаца третьего пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» при наличии утвержденных правил землепользования и застройки поселения распоряжение расположенными на территории поселения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления поселения.

Арендованный ответчиком земельный участок расположен на территории Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области.

Решением Комитета местного самоуправления Большееланского сельсовета Пензенского района от 23.03.2011 №122/40-5 утверждены Правила землепользования и застройки Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области (т. I л.д. 20-105).

В силу пункта 3 статьи 3.3 Федерального закона РФ № 137-ФЗ от 21.10.2001 года «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, прекращаются у органа местного самоуправления муниципального района и возникают у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки поселения.

Таким образом, с 01 марта 2015 г. Большееланский сельсовет Пензенского района Пензенской области обладает правом на распоряжение спорным земельным участком, является субъектом спорных правоотношений в силу закона и, следовательно, является надлежащим истцом по делу.

Согласно положениям статей 309 и 310 ГК РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со 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.

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

20 декабря 2012 года между Администрацией Большееланского сельского совета Пензенского района и ООО «Дубки» был заключен договор аренды земельного участка №б/н (далее – Договор аренды, л.д. 11-14).

В соответствии с пунктами 1.1-1.3 Договора аренды Арендодатель передает Арендатору в арендное пользование земельный участок площадью 7542,57 га (категория земель – земли сельхозназначения), расположенный по адресу с. Надеждино; границы земельного участка обозначены в плане земельного участка (Приложение №1 к Договору аренды).

Земельный участок передан ООО «Дубки» по акту приема-передачи земельного участка, сдаваемого в аренду, от 21.12.2002.

Срок аренды – 10 лет (п. 8.1 Договора аренды).

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 12.02.2003 года, что подтверждается отметкой, сделанной на стр. 4 Договора аренды.

В связи с заключением между ООО «Агрохолдинг «Дубки» и Петровской А.В. договора уступки прав и обязанностей по Договору аренды от 18.05.2006 и передачей Петровской А.В. части арендованного земельного участка площадью 2499,51 га в пункте 1.1. Договора аренды была изменена площадь земельного участка, находящегося в аренде у ООО «Агрохолдинг «Дубки», на 5043,06 га (дополнительное соглашение от 18.05.2016 к Договору аренды).

На основании постановления Главы администрации Пензенского района №334 от 23.03.2007 произошло разделение земельного участка, арендованного по Договору аренды на два земельных участка площадью 5043,06 га (кадастровый номер 58:24:000000:0210) и 2499,51 га (58:24:000000:0209).

На основании договора уступки прав и обязанностей от 10.12.2007 по Договору аренды, заключенного между администрацией Пензенского района Пензенской области, ООО «Агрохолдинг «Дубки» и ЗАО «Регион-Молоко», все права и обязанности арендатора по Договору аренды перешли к ЗАО «Регион-Молоко».

В результате уточнения границ земельного участка его площадь составляет 40581597 кв.м., новый кадастровый номер: 58:24:0000000:274 (кадастровый паспорт

земельного участка от 21.01.2016 (т. I л.д. 111-114); выписка из ЕГРП от 29.03.2016 (т. II л.д. 22)).

Приобретение ЗАО «Регион-Молоко» статуса арендатора по Договору аренды сторонами не оспаривается и подтверждается материалами дела.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 14 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», в случае, если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии со статьей 609 ГК РФ подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего: если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что при заключении Договора аренды сторонами достигнуты все существенные условия договора, земельный участок передан ООО «Дубки» (первоначальному арендатору) по акту приема-передачи от 21.12.2002, соответственно, по состоянию на 21.12.2002 между сторонами сложились фактические правоотношения по аренде.

По истечении срока аренды, установленного пунктом 8.1 договора, Договор аренды на основании п. 2 ст. 621 ГК РФ возобновил свое действие на тех же условиях на неопределенный срок.

Согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 ГК РФ) 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 ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

Право арендатора и арендодателя на односторонний отказ от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, закреплено в абзаце 2 пункта 2 статьи 610 ГК РФ, в соответствии с которым сторона, являющаяся инициатором прекращения договора,

должна предупредить об одностороннем отказе другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца.

01 октября 2015 года истец направил в адрес ответчика уведомление об одностороннем отказе от Договора аренды (т. I л.д. 17-18), в котором указал на обязанность ответчика в соответствии со ст.ст. 610, 621 ГК РФ освободить и вернуть земельный участок по акту приема-передачи.

Как пояснил истец, земельный участок ответчиком не использовался по целевому назначению в течение 2014 – 2015 гг., арендная плата по договору не оплачивалась, о чем свидетельствует решение Арбитражного суда Пензенской области от 24.07.2014 по делу № А49-3931/2014.

Данное обстоятельство ответчиком не оспорено.

В то же время согласно позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в п.4 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», в данном случае не имеет значения, какие обстоятельства предопределили намерение арендодателя отказаться от договора.

Уведомление истца от 01.10.2015 г. получено ЗАО «Регион-Молоко» 10.10.2015, что подтверждается представленными в материалы дела сведениями с сайта ФГУП «Почта России» об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 44240012494884 (т. I л.д. 107-108). Получение уведомления администрации Большееланского сельсовета об одностороннем отказе от Договора аренды подтверждается также письмом конкурсного управляющего ЗАО «Регион-Молоко», полученным истцом 30.10.2015 (т. I л.д. 106).

В силу п. 1 ст. 450.1, п. 2 ст. 610 ГК РФ Договор аренды прекратил свое действие по истечении трех месяцев со дня получения уведомления истца от 01.10.2015, т.е. 10.01.2016.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что процедура отказа от договора аренды, заключенного на неопределенный срок, истцом соблюдена. Надлежащих доказательств явно выраженного намерения Администрации Большееланского сельсовета либо ЗАО «Регион – молоко» сохранить арендные отношения ответчик, в нарушение ст. 65 АПК РФ, не представил.

Обстоятельства, указывающие на недобросовестность поведения арендодателя, не установлены.

Ввиду прекращения действия договора аренды ЗАО «Регион – молоко» утратило право пользования арендованным имуществом и обязано возвратить его истцу.

Согласно статье 622 ГК РФ 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.

Между тем, в нарушение установленной обязанности ЗАО «Регион-Молоко» арендованный по Договору аренды земельный участок не возвратило.

В соответствии с пунктом 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» спор о возврате имущества, вытекающий из договорных отношений или отношений, связанных с применением последствий недействительности сделки, подлежит разрешению в соответствии с законодательством, регулирующим данные отношения.

Ответчик не оспаривает тот факт, что по состоянию на дату рассмотрения настоящего дела арендованное имущество им не возвращено арендодателю.

В соответствии со ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Из статьи 408 ГК РФ следует, что обязательство прекращается надлежащим исполнением.

При этом статьей 416 ГК РФ предусмотрено, что обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Однако ответчик в нарушение ст. 65 АПК РФ не представил суду доказательства надлежащего исполнения обязательства по возврату арендованного имущества или наличия обстоятельств, влекущих за собой прекращение обязательства по возврату арендованного имущества в связи с невозможностью его исполнения.

Доводы ответчика о регистрации Договора аренды в 2007 году, неистечении срока аренды, установленного Договором аренды, и неполучении уведомления истца об одностороннем отказе от исполнения Договора аренды опровергаются имеющимися в материалах дела документами (в т.ч. Договором аренды, почтовой квитанцией о направлении уведомления ответчику, сведениями с сайта ФГУП «Почта России», подтверждающими получение уведомления ответчиком; заявлением от 18.03.2015 об исправлении технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, в записи ЕГРП от 21.12.2007 №58-58-24/034/2007-380; выпиской из ЕГРП от 29.03.2016 №58/024/049/2016-162).

Довод ЗАО «Регион-Молоко» о том, что договор аренды, продленный на неопределенный срок, может быть расторгнут только в судебном порядке, отклоняется судом как основанный на неверном толковании норм права.

В качестве одного из оснований для отказа в удовлетворении исковых требований ответчик также ссылается на включение права аренды спорного земельного участка в конкурсную массу ответчика. Между тем включение права аренды спорного земельного участка в конкурсную массу ЗАО «Регион-Молоко» не лишает Администрацию Большееланского сельсовета, обладающую в силу закона правом на распоряжение данным имуществом, права отказаться от договора и требовать, а должника обязанности возвратить арендованное имущество после прекращения действия договора аренды (ст. 622 ГК РФ).

Запрета на отказ от договора аренды с юридическим лицом, находящимся в стадии банкротства, также как и на расторжение договора аренды, и, как следствие, на возврат арендованного имущества ни нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, ни Земельного кодекса Российской Федерации, ни Закона о банкротстве не содержат.

Поскольку до настоящего времени арендованный по Договору аренды земельный участок Арендодателю в нарушение условий Договора аренды и требований статьи 622 ГК РФ не возвращен, арбитражный суд признает заявленные исковые требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п.2 ст.168 АПК РФ суд считает возможным определить срок для исполнения решения - совершения действий по возврату земельного участка в течение четырнадцати дней с момента вступления решения в законную силу.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В то же время, в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в связи с чем, государственная пошлина в сумме 6000 руб. подлежит взысканию с ответчика непосредственно в доход федерального бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

решил:

исковые требования администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области удовлетворить.

Закрытому акционерному обществу «Регион-Молоко» в течение четырнадцати дней с момента вступления решения в законную силу возвратить администрации Большееланского сельсовета Пензенского района Пензенской области по акту приема-передачи земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 58:24:0000000:274 площадью 40581587 кв.м., расположенный в 2300 м. по направлению на юго-запад от ориентира – нежилого здания за пределами земельного участка (почтовый адрес ориентира: Пензенская область, с.Надеждино, ул.Полевая, дом 12).

Взыскать с закрытого акционерного общества «Регион-Молоко» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 6 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области в течение одного месяца со дня его принятия.

Судья

Е.Г. Каденкова