



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

12 июля 2017 г.

Дело № А53-35304/16

Резолютивная часть решения объявлена 04 июля 2017 г.

Полный текст решения изготовлен 12 июля 2017 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Захарченко О.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Тимошенко О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Комитета по управлению имуществом г. Батайска (ОГРН 1026101843349, ИНН 6141004217) к жилищно-строительному кооперативу «Березовая роща-2» (ОГРН 1116164003361, ИНН 6164304640) о взыскании при участии:
от истца: Штырлов А.С., доверенность от 17.01.2017, Серикова В.Е. – представитель по доверенности от 09.01.2017 №31.5.2/1:
от ответчика: Шамарин А.А. – представитель по доверенности от 27.03.2017

установил:

Комитет по управлению имуществом г. Батайска (далее Комитет, истец) обратился в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу «Березовая роща-2» (далее ЖСК «Березовая роща-2», ответчик) о взыскании 2 451 890 рублей 73 копеек задолженности по арендной плате по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 07.02.2012 № 5156 за период с 01.01.2012 по 30.06.2016, 2 044 586 рублей 18 копеек пени за период с 21.03.2012 по 14.09.2016.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика исковые требования не признал по мотивам, изложенным в письменном отзыве на исковое заявление. Просит применить срок исковой давности в случае признания исковых требований обоснованными.

Суд, проведя предварительное судебное заседание и судебное заседание в соответствии со статьями 136-137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав материалы дела, изучив все представленные сторонами документальные доказательства и оценив их в совокупности, пришел к следующему выводу.

На основании постановления Администрации города Батайска от 07.02.2012 № 289 между Комитетом по управлению имуществом города Батайска (арендодатель) и

жилищно-строительным кооперативом «Березовая роща-2» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 07.07.2010 № 5156, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель населённых пунктов, находящийся по адресу: г.Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) для использования в целях детского дошкольного учреждения, площадью 4161 кв.м, кадастровый номер земельного участка 61:46:001241:554.

Земельный участок был передан арендатору по акту от 07.02.2012.

Согласно пункту 2.1 договора срок аренды участка устанавливается с 01.02.2012 до 11.01.2017.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке 13.04.2012 № 61-61-05/020/2012-22.

Пунктами 3.1, 3.2 договора аренды установлены размер и сроки внесения арендной платы.

Согласно пункту 3.2 арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными частями не позднее 20 числа последнего месяца квартала, путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

В связи с тем, что ответчик обязательства по договору исполнял ненадлежащим образом, за ним образовалась задолженность по арендной плате за землю по договору № 5156 от 07.02.2012 за период с 01.01.2012 по 30.06.2016 в размере 2 451 890 рублей 73 копейки.

Вследствие нарушения сроков оплаты истцом была начислена пеня, предусмотренная договором, в размере 2 044 586 рублей 18 копеек за период с 21.03.2012 по 14.09.2016.

15.09.2016 истцом в адрес ответчика была направлена претензия исх. № 51/14/2119 с предложением добровольно погасить задолженность по арендной плате.

В связи с тем, что задолженность по арендной плате не погашена, истец обратился в суд с настоящим иском с заявлением.

Статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что гражданские права и обязанности могут возникать из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Указанный договор по своей правовой природе является договором аренды, отношения по которому регулируются главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В силу статей 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 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.

При этом арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества (пункт 1 статьи 611 ГК РФ), а арендатор обязан своевременно вносить плату (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

Таким образом, договор аренды носит возмездный характер, а указанные выше обязательства являются встречными. Обязательство арендатора по внесению арендной платы обусловлено фактом использования арендованного имущества, то есть исполнением арендодателем своего обязательства по предоставлению предусмотренного договором имущества.

В случае предоставления земельного участка для строительства объекта, обязательство арендодателя может считаться исполненным надлежащим образом лишь в том случае, если арендатор сможет использовать участок по указанному в договоре аренды назначению.

Как установлено в судебном заседании, между Комитетом по управлению имуществом г. Батайска и обществом с ограниченной ответственностью «Стройкомплекс» был заключён договор аренды № 4655 от 27.11.2009 земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:214, общей площадью 52247 кв.м для его комплексного освоения с целью жилищного строительства (пункт 1.1 договора).

Данный договор заключался по итогам проведения аукциона на продажу права аренды.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройкомплекс» (цедент) на основании договора уступки прав (цессии) № 4655/2 от 22.09.2011 уступило ЖСК «Березовая роща-2» (цессионарий) право аренды указанного участка по указанному договору.

Постановлением администрации города Батайска № 289 от 01.02.2012 ЖСК «Березовая роща-2» из земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:214 выделено 15 земельных участков, в том числе земельный участок с кадастровым номером 61:46:001241:554 с видом разрешенного использования – детские дошкольные учреждения с предоставлением земельного участка в аренду ответчику.

07.02.2012 между Комитетом (арендодатель) и ЖСК «Березовая роща-2» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка № 5156, согласно которому, арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 61:46:0012401:545, расположенный по адресу: г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ), кадастровый номер: 61:46:0012401:545, площадью 4161 кв.м.

Разрешенное использование земельного участка - детские дошкольные учреждения.

Сформированный земельный участок с кадастровым номером 61:46:0012401:545, передан ЖСК на основании акта приема-передачи от 07.02.2012.

Данный земельный участок сформирован из земельного участка с кадастровым номером 61:46:0012401:214, общей площадью 52247 кв.м.

Переданный ответчику земельный участок не может быть использован для строительства такого учреждения, так как не соответствует требованиям норм действующего законодательства для целей размещения детского дошкольного учреждения.

Судом исследовано представленное ответчиком заключение строительно-технического исследования от 27.04.2017 г. № 670-04/2017, проведенного обществом с ограниченной ответственностью «Альфа-Эксперт» как одно из доказательств по делу. Данный документ, в совокупности с иными представленными сторонами

доказательствами, подтверждает передачу земельного участка, не предназначенного для целей его использования.

В соответствии с положениями пункта 9.3 Санитарно-эпидемиологических требований к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных учреждениях (Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.4.1.2660-10), утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 22.07.2010 №91 «Об утверждении СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях», действовавшими на момент предоставления земельного участка, водоснабжение и коммуникация детского дошкольного образовательного учреждения должны быть централизованными.

Как следует из материалов дела, ЖСК «Березовая роща-2» неоднократно направлялись письма в адрес администрации города Батайска, мэра г.Батайска с просьбой о подключении коттеджного поселка «Березовая Роща» к водоснабжению и канализации, в ответ на которые ответчику дан ответ, что поселок включен в инвестиционную программу АО «Ростовводоканал» города Ростова-на-Дону по присоединению к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения, действующей с 01 января 2017.

Тем самым, материалами дела подтверждено, что предоставленный ответчику в аренду земельный участок не обеспечен водоснабжением и водоотведением. Водоснабжение осуществляется из скважин с предварительной фильтрацией.

В соответствии с пунктом 1.1 Санитарных правил, они распространяются на проектируемые, действующие, строящиеся и реконструируемые объекты дошкольных организаций независимо от их вида, организационно-правовых форм и форм собственности.

Таким образом, данная норма Санитарных правил не может быть исполнена для строительства детского дошкольного учреждения на переданном земельном участке, следовательно, данный земельный участок не может быть использован для целей аренды, а именно для детского дошкольного учреждения, так как размещение на нем такого учреждения влечет нарушение норм действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 2.1 Санитарных норм, предоставление земельных участков для строительства объектов дошкольных организаций допускается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным правилам.

Как следует из договора аренды земельного участка, любых иных имеющихся документов в отношении предоставленного для строительства детского дошкольного образовательного учреждения документах, переданный в аренду земельный участок не проверялся на соответствие его санитарным правилам, санитарное-эпидемиологическое заключение в отношении данного участка не предоставлялось.

Указанные обстоятельства также прямо нарушают установленный порядок передачи земельного участка для строительства детского дошкольного учреждения и свидетельствуют о том, что данный участок для целей, заявленных в договоре аренды № 5156 от 07.02.2012, использоваться не мог. Наличие данного заключения является соблюдением существенного условия договора аренды земельного участка, предназначенного для строительства детского дошкольного образовательного учреждения.

Отсутствие данного заключения также не позволяет использовать земельный участок в соответствии с целями договора аренды.

В силу пункта 2.2 Санитарных правил здания дошкольных организаций размещают на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, удаленных от городских улиц, межквартальных проездов на расстояние, обеспечивающее уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. От границы участка дошкольной организации до проезда должно быть не менее 25 м.

Переданный в аренду для размещения дошкольного детского образовательного учреждения земельный участок располагается на границе г. Батайска и Азовского района. Граница земельного участка находится на расстоянии менее трех метров от дороги соединяющей г. Батайск и п. Красный сад Азовского района.

То есть, местоположение земельного участка нарушает требование о расположении на внутриквартальных территориях, не обеспечивает удаления от транспортных магистралей, а также нарушает требование об удалении границы земельного участка от проезда.

В соответствии с «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89» участки детских дошкольных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Помимо этого, как следует из заключения специалиста и документально не опровергнуто истцом, на расстоянии менее 50 м от границы земельного участка с тыльной стороны проходит линия высоковольтных передач, мощностью 110 000 Вольт.

В соответствии с Постановлением Министерства строительства Ростовской области от 25.12.2013 № 1 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области» воздушные линии электропередачи (ВЛ) напряжением 110 кВ и выше допускается размещать только за пределами жилых и общественно-деловых зон.

Таким образом, установленное требование к месту размещения земельного участка для детского дошкольного образовательного учреждения не позволяет использовать предоставленный земельный участок в соответствии с целями аренды.

Согласно выводам специалистов в заключении № 670-04/2017 от 27.04.2017 водоснабжение, канализация и теплоснабжение в дошкольных образовательных учреждениях должны быть централизованными. Из представленных специалистам технических условий о возможности подключения объекта к сетям водопровода и канализации (технические условия ОАО «ПО Водоканал» М9186 от 06.04.2009) установлено, что по состоянию на 2009 год имелась техническая возможность присоединения исследуемого объекта к сетям водопровода и канализации. Водоснабжение объекта возможно с присоединением к водопроводной сети, пролегающей по ул. Энгельса, канализование объекта возможно с присоединением к канализационной сети, пролегающей по ул. К Цеткин.

Из представленного заказчиком исследования ответа Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области №26.6/1918 от 29.10.2015 установлено, что строительство объектов внешнего водоснабжения и водоотведения жилого поселка «Березовая роща» за счет бюджетных средств в 2016 году не предоставляется возможным. Таким образом, из представленных документов установлено, что по состоянию с 2009 года по 2016 год, а так же по настоящее время к исследуемому земельному участку с кадастровым номером 61:46:0012401:545, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ), на котором планируется строительство детского сада на 90 мест, не подведены централизованные городские сети водоснабжения и канализации.

Таким образом, размещение детского дошкольного учреждения - детского сада на 90 мест на территории земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0012401:545, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) противоречит рассмотренным выше требованиям п. 91, 9.3 СанПиН 2.4. L 2660-10, п. 3.7, подпункта 14 Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений - Ростовской области по причине отсутствия подводки к исследуемому земельному участку централизованных городских сети водоснабжения и канализации.

При условии устройства на территории земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0012401:545, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) локальных очистных сооружений необходимо будет устанавливать по территории участка санитарно-защитную зону канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями изложенными в табл. 7А.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (которая будет, составлять не менее 15 м от очистных сооружений в каждую сторону, что (приведет к уменьшению площади земельного участка допустимой для размещения детского сада в среднем от 1000 кв.м. и более), что приведет к значительному снижению допустимой площади застройки территории участка, а так же к невозможности выполнения требований по озеленению земельного участка в минимальном размере 50 % от общей площади участка, регламентированной п.8, п.21.3 ПЗЗ г. Батайска.

Земельный участок с кадастровым номером: 61:46:0012401:545, по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) расположен в зоне Ж-2. Через всю ширину зоны Ж-2 проходит санитарно-защитная зона высоковольтных линий электропередач, обозначенная штриховкой.

Таким образом, прохождение воздушной линии электропередач мощностью 110 кв., проложенной вдоль тыльной юридической границы исследуемого земельного участка по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) предназначенного для строительства детского дошкольного учреждения - детского сада на 90 мест на расстоянии 39,30 метра от тыльной границы исследуемого земельного участка нарушает требования п.5, п.7 Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области поскольку линия электропередач мощностью 110 кв. пересекает всю жилую зону Ж-2 и не вынесена за пределы жилой зоны.

Из текста приведенных выше норм СанПиН 2971 установлено, что электрическое поле вблизи воздушной линии может оказывать вредное воздействие как на человека так и создавать угрозу в окружающем пространстве. Кроме того, электрическое поле может стать причиной воспламенения или взрыва паров горючих материалов и смесей в результате возникновения электрических разрядов при соприкосновении предметов и людей с машинами и механизмами.

Таким образом, размещение детского дошкольного учреждения - детского сада на 90 мест на территории земельного участка с кадастровым номером: 61:46:0012401:545, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Батайск, южная часть района застройки (ПЧЛ) противоречит рассмотренным выше требованиям п.5, п.7 Нормативов градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области по причине прохождения воздушной линии электропередач мощностью 110 кв., проложенной вдоль тыльной юридической границы исследуемого земельного участка в непосредственной близости на расстоянии 39,30 метра от тыльной границы исследуемого земельного участка. Воздушная линия электропередач мощностью 110 кв. пересекает всю Жилую зону Ж-2 и не вынесена за пределы жилой зоны.

Предоставленное в материалы дела приложение к санитарно-эпидемиологическому заключению № 61.РЦ.07.000.Т.000252.02.09 от 11.02.2009, которое, по мнению истца, является надлежащим в соответствии с законом санитарным заключением для строительства на земельном участке детского дошкольного учреждения, не может являться относимым доказательством, поскольку выдано в отношении другого земельного участка площадью 28 га для индивидуального жилищного строительства. Строительство детского дошкольного учреждения в соответствии с данным документом невозможно.

Пунктом 1 статьи 611 ГК РФ установлено, что арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

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

Из указанных правовых норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Согласно пункту 2 статьи 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Юридически значимыми и подлежащими установлению по делу являются обстоятельства, касающиеся передачи арендатору арендованного имущества и возможности распоряжения им в целях, предусмотренных договором аренды.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", нарушение предусмотренной пунктом 1 статьи 611 ГК РФ обязанности арендодателя передать арендатору имущество, повлекшее невозможность использования его по назначению, может являться основанием для отказа во взыскании арендной платы.

Предоставленный земельный участок, в нарушение требований норм Земельного кодекса РФ, действующего на момент заключения договоров не имел технических условий на подключение его к сетям инженерно-технического обеспечения, что является нарушением требований, установленных статьей 38.1 Земельного кодекса РФ.

Согласно письма ОАО «Водоканал» микрорайон «Березовая роща» входит в инвестиционную программу, в соответствии с которой с 1 января 2017 в АО «Ростовводоканал» действует инвестиционная программа, постановление № 73/5 от 19.12.2016 об установлении тарифов на подключение (технологическое присоединение) к централизованным системам холодного водоснабжения и водоотведения АО «Ростовводоканал» г.Ростов-на-Дону.

Оценив имеющиеся в деле доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к выводу, что истец (арендодатель) фактически не предоставил в аренду ответчику (арендатор) земельный участок, который можно было бы использовать для целей, предусмотренных в договоре аренды (строительство детского сада).

Таким образом, руководствуясь положениями статей 195, 196, 200, 309, 310, пункта 1 статьи 611 ГК РФ, учитывая правовую позицию, изложенную в Обзоре практики разрешения споров, связанных с арендой, утвержденного Президиумом Высшего

Арбитражного Суда Российской Федерации 11.01.2002 № 66, в данных обстоятельствах отсутствуют основания для взыскания задолженности и пеней ввиду передачи арендатору имущества, которое не могло быть использовано для целей, предусмотренных в договоре аренды.

Здание детского сада на земельном участке отсутствует, подготовительные работы, предшествующие строительству (планировка территории), не проводилась, территория не используется. Доказательств, что ответчик использовал земельный участок, истец не представил суду.

Поскольку ЖСК не приступал к использованию спорного земельного участка, учитывая отсутствие возможности использования земельного участка для целей, предусмотренных договором основания для взыскания с арендной платы и неустойки за нарушение сроков ее внесения, не имеется.

Аналогичная правовая позиция содержится в Определении Верховного суда РФ от 09.01.2017 № 309-ЭС16-18154 по делу № А60-8159/2014.

Поскольку в удовлетворении исковых требований отказано, доводы ответчика о применении срока исковой давности, а также остальные доводы ответчика, изложенные в отзывах на исковое заявление, не подлежат оценке судом.

С учетом изложенного, суд отказывает истцу в удовлетворении требований в полном объеме.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении иска отказать.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.П. Захарченко