



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Кремль, корп.1 под.2, г. Казань, Республика Татарстан, 420014

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 294-60-00

---

## Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-23512/2014

Дата принятия решения – 08 декабря 2014 года.

Дата объявления резолютивной части – 08 декабря 2014 года.

#### Арбитражный суд Республики Татарстан

в составе председательствующего судьи Харина Р.С.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарем судебного заседания Скузловой В.И.,

рассмотрев в предварительном судебном заседании дело по иску Муниципального казенного учреждения "Исполнительный комитет Муниципального казенного учреждения "Исполнительный комитет Муниципального образования город Набережные Челны Республики Татарстан" (ОГРН 1051614258740, ИНН 1650135166)

к некоммерческому партнерству "Культурно-деловой комплекс", г. Набережные Челны, (ОГРН 1091600004088, ИНН 1650199890)

о взыскании 668 486 руб. задолженности по арендным платежам, 173 973, 25 руб. договорной неустойки и расторжении договора аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-АЗ при участии представителя:

от истца – Белых Н.М., по доверенности от 17.11.2014,

от ответчика – Муравьев М.А., по доверенности от 02.10.2014,

#### установил:

Муниципальное казенное учреждение "Исполнительный комитет Муниципального образования города Набережные Челны Республики Татарстан" обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к некоммерческому партнерству "Культурно-деловой комплекс" о взыскании 668 486 руб. задолженности по арендным платежам, 173 973, 25 руб. договорной неустойки и расторжении договора аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-АЗ.

Исковое заявление мотивировано ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-А3, в связи с чем истцом начислена договорная неустойка и заявлено требование о расторжении договора.

Ответчик ранее представил отзыв на исковое заявление, согласно которому возражал в удовлетворении заявленных требований. Представил платежные поручения, подтверждающие перечисление арендных платежей по договору аренды.

Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме. Представил расчет задолженности по договору аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-А3 по состоянию на 05.12.2014, согласно которому значится переплата ответчиком по арендным платежам и отсутствие задолженности по пени.

Представитель ответчика поддержал доводы, изложенные в ранее представленном отзыве на иск, указав на отсутствие задолженности, в том числе на момент подачи данного искового заявления. В связи с отсутствием задолженности полагал необходимым отказать в удовлетворении требований о взыскании договорной неустойки и расторжении договора аренды.

Представители сторон дополнительных доказательств, ходатайств не имели и полагали возможным рассмотрение спора по существу в данном судебном заседании.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, суд считает заявленные требования неподлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 04.07.2013 между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 3627-А3, общей площадью 5 545 кв. м, расположенного по адресу: г. Набережные Челны, Московский проспект, д. 122 (54/26), под спортивно - досуговый центр «Автозаводец».

Вышеуказанный объект был передан арендатору по акту приема-передачи земельного участка от 04.07.2013.

Земельный участок предоставлен сроком до 05.11.2057. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается отметкой регистрирующего органа (дата регистрации 25.09.2013).

Условиями п. 3.4 договора аренды установлено, что величина годовой арендной платы за земельный участок на момент заключения договора составляет 31 593 руб., арендатор перечисляет арендную плату ежемесячно на счет, указанный в соглашении об установлении арендной платы, утвержденном арендодателем, не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным. Исходя из указанной в договоре суммы годовой арендной платы, размер арендной платы в месяц составляет 2 632, 75 руб.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на факт наличия задолженности по договору аренды в размере 668 486 руб. задолженности по арендным платежам, 173 973, 25 руб. договорной неустойки.

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

Как определено в ст. 407 ГК РФ, обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. Согласно ст. 408 ГК РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Ответчиком в материалы дела представлены платежные поручения, подтверждающее уплату арендных платежей за период с июля 2013 год по июнь 2014 года (период заявленный в исковых требованиях).

Нормативного и документального обоснования заявленных требований в сумме 668 486 руб. задолженности по арендным платежам, 173 973, 25 руб. договорной неустойки, истец в материалы дела не представил. Предметом искового заявления является задолженность по договору аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-А3.

Кроме того, суд учитывает представленный представителем истца расчет задолженности по договору аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-А3 по состоянию на 05.12.2014, согласно которому значится переплата по арендным платежам и отсутствие задолженности, в том числе по пени. Из представленного расчета следует, что ответчиком осуществляются арендные платежи, в том числе в размере ежемесячной арендной платы в сумме 2 633 руб.

Учитывая, что задолженность погашена ответчиком, суд не находит правовых оснований для удовлетворения исковых требований в части взыскания долга и договорной неустойки. Иных требований о взыскании договорной неустойки, с учетом предоставления подробного и мотивированного расчета, истцом не заявлено.

Также истец просил расторгнуть договор аренды земельного участка от 04.07.2013 № 3627-А3. В обоснование указанных требований сослался на ст. 619 ГК РФ и отсутствие оплаты арендных платежей со стороны ответчика.

Согласно ч. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ или другими законами.

В силу ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии с ч. 3 ст. 619 ГК РФ основанием для досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя является невнесение арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

Истец направил в адрес ответчика претензию № 06/1474 от 12.05.2014 с требованием погасить образовавшуюся задолженность, в случае неисполнения обязанностей по погашению задолженности, истец указал на расторжение договора в судебном порядке.

В соответствии с п. 8 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 "Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров" требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Учитывая, что оплата арендных платежей произведена до подачи искового заявления, задолженность по арендной плате на момент вынесения решения отсутствует, требование о расторжении договора земельного участка от 04.07.2013 № 3627-АЗ не может быть удовлетворено судом.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Истец при подаче иска государственную пошлину не уплачивал в силу закона и обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с данным исковым заявлением 01.10.2014. Определением суда от 02.10.2014 исковое заявление принято к производству.

Как указывает ответчик и следует из представленных в материалы дела платежных поручений, задолженность погашена до подачи искового заявления и принятия его к производству. Учитывая исполнение ответчиком обязательств по оплате арендных платежей, представление доказательств оплаты задолженности, у суда отсутствуют правовые основания для взыскания государственной пошлины с ответчика.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 110, 167-170, АПК РФ, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение суда может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Республики Татарстан в установленном законом порядке.

Судья

Р.С. Харин