

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 476 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
19 июня 2013 года

дело № А53-17475/2012
15АП-6493/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 18 июня 2013 года.
Полный текст постановления изготовлен 19 июня 2013 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе председательствующего судьи Ванина В.В. судей Пономаревой И.В., Барановой Ю.И. при ведении протокола секретарем судебного заседания Жабской А.Л. при участии:
от общества с ограниченной ответственностью «Донтехсервис Плюс»: Швырева Надежда Валерьевна, паспорт, по доверенности от 25 апреля 2013 года, адвокатский ордер № 200 от 18 июня 2013 года,
от Департамента имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону: Бутко Светлана Александровна, паспорт, по доверенности № 59-30-9247/13 от 14 марта 2013 года,
рассмотрев апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Донтехсервис Плюс»
на решение Арбитражного суда Ростовской области от 05.04.2013 по делу № А53-17475/2012
по иску Департамента имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону к ответчику обществу с ограниченной ответственностью «Донтехсервис Плюс» о расторжении договора аренды и обязанности передать земельный участок, принятое судьей Меленчуком И.С.

УСТАНОВИЛ:

Департамент имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Донтехсервис Плюс» (далее – общество) о расторжении договора аренды № 24401 «и» от 23 октября 2003 года земельного участка, расположенного по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Киргизская/50-летия Ростсельмаша, с кадастровым номером 61:44:021908:0022, и обязанности передать земельный участок по акту приема-передачи.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 22 июня 2012 года, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 августа 2012 года, в иске отказано. Судебные акты мотивированы тем, что в условиях отсутствия задолженности арендатора по арендной плате и отсутствия в договоре аренды сроков и конкретного перечня мероприятий по освоению арендуемого земельного участка истцом не доказано существенное нарушение ответчиком договора как основания для его расторжения договора по причине нецелевого использования объекта аренды.

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29 ноября 2012 года решение Арбитражного суда Ростовской области от 22 июня 2012 года и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 августа 2012 года отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции. Суд кассационной инстанции указал на необходимость исследования вопроса о соблюдении истцом досудебного порядка расторжения договора аренды и определения наличия (отсутствия) оснований для расторжения договора в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 Земельного кодекса РФ. Кассационная инстанция отметила, что в условиях неполучения ответчиком судебной корреспонденции в связи с отсутствием по юридическому адресу судебные извещения могут быть направлены судом также по иным имеющимся в деле адресам общества, в частности, по адресу, указанному в соглашении от 26 декабря 2005 года (г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича, 37).

По результатам нового рассмотрения дела решением суда первой инстанции от 5 апреля 2013 года иск удовлетворен. Договор аренды №24401 «и» от 23 октября 2003 года земельного участка площадью 699 кв.м, по адресу: г.Ростов-на-Дону, ул. Киргизская, ул. 50-летия Ростсельмаша, с кадастровым номером 61:44:0021908:22, заключенный между департаментом и обществом расторгнут. Общество присуждено к исполнению обязанности по передаче департаменту по акту приема-передачи свободного земельного участка общей площадью 699 кв.м, имеющего адресный ориентир: г.Ростов-на-Дону, ул. Киргизская, ул. 50-летия Ростсельмаша, с кадастровым номером 61:44:0021908:22, в течении 15-ти дней после вступления решения в силу. С общества в доход федерального бюджета взыскано 8 000 руб. государственной пошлины.

Общество обжаловало решение суда в порядке, определенном главой 34 АПК РФ, просило решение суда отменить, принять новый судебный акт об отказе в иске. Апелляционная жалоба мотивирована следующим. Суд первой инстанции рассмотрел дело в отсутствие ответчика, не извещенного о времени и месте судебного разбирательства: адресом фактического местонахождения общества является г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной 123, оф. 401, тогда как судебные извещения направлялись по адресу г. Ростов-на-Дону, ул. Садовая 51, ком. 1 либо Серафимовича 37. Суд первой инстанции не принял во внимание, что не освоение арендуемого земельного участка обусловлено невозможностью его использования по целевому назначению по причинам, за которые арендатор не отвечает; кроме того, ответчиком представлены доказательства совершения обществом действий по освоению земельного участка. Истцом не соблюден обязательный досудебный претензионный порядок расторжения договора: предупреждение № ИЗ-9495/6 от 30 марта 2011 года, уведомление № ИЗ-20371/6 от 6 июля 2011 года были направлены арендатору по его юридическому адресу, тогда как с 10 февраля 2011

года истец располагал сведениями о том, что фактическим местом нахождения общества является г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной 123, оф. 401.

В отзыве на апелляционную жалобу департамент возражает против удовлетворения апелляционной жалобы, указывает на недопустимость приобщения к делу и исследования дополнительных доказательств.

В судебном заседании представитель общества поддержала доводы апелляционной жалобы, просила приобщить к делу в качестве доказательств приложенные к апелляционной жалобе документы.

Представитель департамента возражала против приобщения новых доказательств и удовлетворения апелляционной жалобы, просила решение суда первой инстанции оставить без изменения.

При разрешении вопроса о приобщении новых доказательств, представленных ответчиком, апелляционный суд установил следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 268 АПК РФ при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело. Согласно части 2 статьи 268 АПК РФ дополнительные доказательства принимаются арбитражным судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, в том числе в случае, если судом первой инстанции было отклонено ходатайство об истребовании доказательств, и суд признает эти причины уважительными.

В соответствии с выраженной в пункте 26 Постановления Пленума ВАС РФ от 28 мая 2009 года № 36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ № 36) при решении вопроса о возможности принятия новых доказательств, в том числе приложенных к апелляционной жалобе или отзыву на апелляционную жалобу, апелляционный суд определяет, была ли у лица, представившего доказательства, возможность их представления в суд первой инстанции или заявитель не представил их по не зависящим от него уважительным причинам.

Из материалов дела следует, что судебные извещения, направленные апелляционным судом обществу по адресам г. Ростов-на-Дону, ул. Б.Садовая 51, оф. 1 (юридический адрес общества согласно выписке из ЕГРЮЛ) и г. Ростов-на-Дону, ул. Серафимовича 37 (адрес общества, указанный в соглашении от 26 декабря 2005 года), были возвращены в суд с отметкой об отсутствии адресата по указанному адресу. Как указывает заявитель, в период рассмотрения дела в суде первой инстанции он фактически находился по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной 123, оф. 401; в деле имеется ходатайство от 6 февраля 2013 года департамента, которым последний сообщил суду первой инстанции об указанном фактическом месте нахождения общества. Доказательства направления судебных извещений по фактическому месту нахождения общества в деле отсутствуют.

При решении вопроса о приобщении к делу дополнительных доказательств апелляционный суд исходит из выраженной в пункте 26 Постановления Пленума ВАС РФ правовой позиции, согласно которой принятие дополнительных доказательств судом апелляционной инстанции не может служить основанием для отмены постановления суда апелляционной инстанции; в то же время непринятие судом апелляционной инстанции новых доказательств при наличии к тому

оснований, предусмотренных в части 2 статьи 268 АПК РФ, может в силу части 3 статьи 288 АПК РФ являться основанием для отмены постановления суда апелляционной инстанции, если это привело или могло привести к вынесению неправильного постановления.

Данный подход основывается на соблюдении принципа объективной истины, что согласуется с положениями о повторном рассмотрении дела судом апелляционной инстанции, которое предполагает полное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела и исключение принятия объективно неправосудного судебного акта.

При этом апелляционный суд принимает во внимание, что ряд документов о приобретении которых просит ответчик – дополнительное соглашение № 5 от 16 мая 2012 года к спорному договору, постановление Мэра (главы Администрации) г. Ростова-на-Дону № 6363 от 22 сентября 2011 года, которые непосредственно относятся к спорным правоотношениям, содержат сведения об обстоятельствах, имеющих значение для настоящего дела, и имелись в наличии у департамента (департамент является стороной дополнительного соглашения № 5 от 16 мая 2012 года, постановление Мэра (главы Администрации) г. Ростова-на-Дону № 6363 от 22 сентября 2011 года содержит поручение департаменту о внесении изменений в спорный договор аренды), не были представлены истцом в суд первой инстанции. Причины, по которым эти документы не были представлены в суд первой инстанции, представитель департамента апелляционному суду не сообщил.

В силу изложенного апелляционный суд приходит к выводу о существовании оснований удовлетворения ходатайства общества о приобщении к делу в качестве дополнительных доказательств приложенных к апелляционной жалобе документов, в силу чего данные доказательства приобщаются апелляционным судом к делу.

Данный вывод не исключает данную ниже апелляционным судом оценку довода апелляционной жалобы о рассмотрении дела в отсутствие ответчика, надлежаще не извещенного о времени и месте судебного разбирательства.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, заслушав представителей сторон, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 23 октября 2003 года на основании протокола итогов торгов от 5 июня 2003 года департамент (арендодатель) и Х.Х. Тоторкулов (арендатор) заключили договор № 24401 «и», в соответствии с которым арендатору в целях использования для строительства автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей, кафе и летней площадки на срок по 5 июня 2018 года был передан в аренду участок с кадастровым номером 61:44:0021908:22 площадью 699 кв.м, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Киргизская – ул. 50-летия Ростсельмаша.

Согласно пунктам 4.1.1 и 6.2 договора последний может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также при использовании земельного участка не по целевому назначению; использованием способами, приводящими к его порче; в случае невнесения арендатором арендной платы более чем за 6 месяцев.

В соответствии с пунктом 6.3 договора при прекращении договора арендатор обязан вернуть арендодателю земельный участок в надлежащем состоянии. В случае неосвоения участка в течение трех лет, договор подлежит расторжению без компенсации понесенных затрат (пункт 8.9).

По акту от 23 октября 2003 года земельный участок был передан арендатору с указанием на его пригодность для строительства автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей, кафе и летней площадки.

На основании соглашения от 26 декабря 2005 года права и обязанности арендатора по спорному договору аренды переданы обществу.

Договор от 23 октября 2003 года и соглашение от 26 декабря 2005 года зарегистрированы в установленном законом порядке (18 февраля 2004 года и 18 января 2006 года соответственно).

По своей правовой природе спорный договор представляет собой договор аренды земельного участка, правоотношения из которого регулируются Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также по иным основаниям и в порядке, установленном данной статьей.

Выполняя указание суда кассационной инстанции об определении наличия (отсутствия) оснований для расторжения сделки в соответствии с подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 ЗК РФ, апелляционный суд установил следующее.

Подпунктом 4 пункта 2 статьи 46 ЗК РФ в качестве основания прекращения аренды земельного участка по инициативе арендодателя определено неиспользование земельного участка, предназначенного для строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Пункт 8.9 спорного договора аренды устанавливает, что в случае неосвоения земельного участка в течение трех лет, договор подлежит расторжению без компенсации понесенных затрат.

В качестве доказательства неосвоения арендатором земельного участка департаментом представлен составленный им акт от 8 ноября 2011 года № 8143/8, в котором содержатся сведения о том, что земельный участок не огорожен, объекты недвижимости на нем отсутствуют, на территории растут деревья, следы освоения не обнаружены.

Данный факт ответчиком не оспаривается.

В соответствии с частью первой статьи 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 соответствии с пунктом 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества. Из этого следует, что в рамках

правоотношений аренды арендатор приобретает субъективное право, содержание которого образуют правомочия владения и пользования объектом аренды, пределы которых определены договором аренды либо назначением имущества.

В силу изложенного содержание понятия «освоение» арендованного земельного участка включает в себя совершение арендатором действий по использованию объекта аренды в соответствии с определенным законом и договором аренды назначением.

Спорный земельный участок относится к категории земель населенных пунктов с разрешенным использованием: строительство автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей, кафе и летней площадки (по состоянию на 2008 год – выписка из кадастрового паспорта земельного участка, т.1, л.д. 21).

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренда земельного участка был предоставлен арендатору для строительства автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей, кафе и летней площадки. Определенная договором цель использования объекта аренды соответствует постановлению мэра – главы города Ростова-на-Дону № 258 от 17 февраля 2004 года.

Как следует из представленных ответчиком доказательств в целях освоения арендованного земельного участка им были совершены следующие действия. 1 декабря 2005 года ГУ МЧС по РО был выдан перечень исходных данных и требований для разработки инженерно-технических мероприятий гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, включаемых в задание на проектирование по объекту «Автомойка, павильон предпродажной подготовки автомобилей, кафе и летняя площадка по ул. Киргизской – 50 лет Ростсельмаша в г. Ростове-на-Дону» (письмо № 6547 от 1 декабря 2005 года). 14 июня 2006 года ОАО «Производственное объединение Водоканал г. Ростова-на-Дону» были выданы технические условия на водоснабжение автомойки по ул. Киргизская – 50 лет РСМ № 3/7-4 сроком действия 2 года. 15 марта 2006 года ОАО «Производственное объединение Водоканал г. Ростова-на-Дону» были выданы технические условия на канализование автомойки по ул. Киргизская – 50 лет РСМ № 3/7-474 сроком действия 2 года. 16 октября 2006 года Ростовским техническим центром электросвязи ОАО «Южная Телекоммуникационная Компания» были выданы технические условия № 23-08-К-184/06 на телефонизацию здания автомойки сроком действия 6 мес. 21 ноября 2006 года Комитет по архитектуре и градостроительству согласовал генеральный план и объемно-планировочное решение автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей и кафе с летней площадкой по ул. Киргизской – 50 лет Ростсельмаша (письмо № 01-20/16952 от 21 ноября 2006 года). 24 января 2007 года обществом получены технические условия № 07-1.16.82 для подключения к электрическим сетям РГЭС сроком действия до 19 июня 2008 года. 10 марта 2007 года Министерством культуры Администрации Ростовской области дано заключение о том, что в зоне планируемого строительства автомойки объекты культурного наследия не выявлены.

29 января 2007 года Комитет по охране окружающей среды Администрации г. Ростова-на-Дону в ответ на обращение общества о возможности сноса зеленых насаждений для размещения объекта строительства установил, что освоение участка сопряжено со сносом в полном объеме древесной и кустарниковой растительности, выполняющей пыле- и шумозащитные функции, а эксплуатация автомойки и павильона предпродажной подготовки явится дополнительным

фактором неблагоприятного влияния на существующие рядом детские учреждения. По этой причине Комитет по охране окружающей среды счел нецелесообразным размещение комплекса автомойки, павильона предпродажной подготовки автомобилей и выразил возражение против сноса существующих земельных насаждений на указанном земельном участке.

21 февраля 2008 года обществом была получена землеустроительная документация.

11 марта 2011 года Департамент архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону письмом № ДА-01-21/3184 сообщил обществу о невозможности выполнения градостроительного плана земельного участка по ул. Киргизской – ул. 50-летия Ростсельмаша по причине невозможности обеспечения установленной пунктом 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитной зоны (мойка автомобилей до двух постов – 50 метров, а при 2-х и более постах – 100 метров), поскольку в границах санитарно-защитной зоны с западной стороны участка на расстоянии 18 м расположено здание детского дошкольного учреждения «Искорка».

Действующее законодательство устанавливает специальный правовой режим осуществления строительной деятельности, включающий в себя правовые средства осуществления публичного контроля за такой деятельностью. В соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство объектов капитального строительства может осуществляться только на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, могут осуществляться. Из этого следует, что отсутствие разрешения на строительство исключает юридическую возможность осуществления строительства.

Из подпункта 2 пункта 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации следует, что обязательным условием выдачи разрешения на строительство капитального объекта является наличие градостроительного плана.

Таким образом, разрешение на строительство, выданное уполномоченным на осуществление соответствующего публичного контроля органом, является необходимым условием осуществления арендатором земельного участка, предоставленного для целей капитального строительства, тех действий, юридически обеспеченная возможность которых образует содержание права аренды.

Как указано выше, Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону была установлена невозможность выполнения градостроительного плана арендуемого земельного участка по причине невозможности обеспечения установленной пунктом 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» санитарно-защитной зоны, что исключало выдачу разрешения на строительство.

При таких обстоятельствах арендатор был лишен юридической возможности осуществления действий по строительству объекта, для которого был предоставлен земельный участок, а соответственно – его освоения в соответствии с договором аренды.

Для обеспечения соблюдения пункта 7.1.12 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 постановлением мэра г. Ростова-на-Дону № 636 от 22 сентября 2011 года целевое назначение земельного участка было изменено: из состава объекта капитального строительства была исключена автомойка.

Дополнительным соглашением № 5 от 16 мая 2012 года, заключенным между департаментом и обществом, соответствующее изменение было внесено в спорный договор аренды.

После указанного изменения назначения земельного участка обществом был получен градостроительный план земельного участка, иная техническая документация (технические условия на подключение объекта строительства к системам инженерной инфраструктуры и пр.) и разрешение на строительство № RU61310000-8006-1 от 16 апреля 2013 года.

Таким образом, юридическая возможность использования земельного участка в соответствии с его назначением, а соответственно, совершения тех действий, которые в контексте спорных правоотношений образуют понятие «освоение земельного участка» у общества появилась только после изменения назначения земельного участка и получения разрешения на строительство объекта, соответствующего указанному назначению.

В силу изложенного по состоянию на 8 ноября 2011 года (день составления департаментом акта № 8143/8) общество было лишено юридической возможности осуществлять строительство объекта, для создания и эксплуатации которого был предоставлен спорный земельный участок по причинам, которые не зависели от общества.

По смыслу подпункта 4 пункта 2 статьи 46 ЗК РФ не является основанием досрочного расторжения договора аренды земельного участка по требованию арендодателя неиспользование земельного участка в период, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению по причинам, за которые арендатор не отвечает.

В соответствии со статьей 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Назначение данной нормы состоит в предоставлении арендатору возможности устранения нарушения договора до применения к нему санкции в виде расторжения договора. Из этого следует, что арендатор должен обладать юридической возможностью по совершению действий, направленных на устранение нарушений договора в течение срока, предоставленного ему арендодателем; разумность данного срока предполагает исполнимость соответствующего требования арендодателя.

Письмо № ИЗ-9495/6, содержащее требование о представлении в департамент доказательств освоения земельного участка в срок до 13 мая 2011 года, а в случае невыполнения данного требования – предложение о расторжении договора аренды и возврате земельного участка, было направлено департаментом обществу 30 марта 2011 года.

Письмо № ИЗ-20371/6 с предложением об освоении земельного участка в срок до 10 августа 2011 года и предложением расторгнуть договор аренды земельного участка при неисполнении данного предложения было направлено департаментом обществу 6 июля 2011 года.

Как следует из материалов дела, на дни указанных уведомлений, а равно в течение предоставленного арендатору срока устранения нарушений договора, у последнего отсутствовала юридическая возможность освоения арендованного земельного участка в соответствии с его целевым назначением по причинам, за которые арендатор не отвечает, в силу чего данные требования не отвечали критерию юридической исполнимости в установленный арендодателем срок.

Поскольку в период до изменения назначения земельного участка и получения разрешения на строительство объекта, соответствующего указанному назначению, у последнего отсутствовала юридическая возможность освоения арендованного земельного участка в соответствии с его целевым назначением по причинам, за которые арендатор не отвечает, а выраженные в письмах департамента № ИЗ-9495/6, № ИЗ-20371/6 требования об освоении земельного участка не отвечали критерию юридической исполнимости, постольку основания для расторжения спорного договора аренды по причине его неосвоения по состоянию на день принятия решения судом первой инстанции отсутствуют.

Апелляционный суд принимает во внимание, что после установления департаментом факта неосвоения обществом арендованного земельного участка и выражения воли на расторжение спорного договора по данному основанию в претензионном (письма № ИЗ-9495/6 от 30 марта 2011 года, № ИЗ-20371/6 от 6 июля 2011 года) и исковом (исковое заявление по настоящему делу подано в Арбитражный суд Ростовской области 23 апреля 2012 года) порядках, департамент выразил волю на существование спорных правоотношений аренды, заключив 16 мая 2012 года с обществом дополнительное соглашение к спорному договору аренды, которым было изменено назначение земельного участка в договоре и акте передачи к нему, установлена арендная плата на 2012 год; действие данного соглашения распространено на отношения сторон с 1 января 2012 года. Данное соглашение было зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 7 июня 2012 года за номером регистрации 61-61-01/296/2012-240.

Доказательства существования иных, нежели неосвоение арендованного земельного участка, предусмотренных законом или договором оснований досрочного расторжения данного договора по требованию арендодателя, в деле отсутствуют; довод о существовании таких оснований применительно к фактическому основанию иска по настоящему делу департаментом не приводился.

В силу изложенного в иске надлежит отказать.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене как принятое при несоответствии выводов суда обстоятельствам дела.

Довод апелляционной жалобы о несоблюдении департаментом досудебного порядка урегулирования спора подлежит отклонению в силу следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 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 частью 3 статьи 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В соответствии с пунктом 29 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11 января 2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора по основанию его нарушения арендатором обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (часть третья статьи 619 ГК РФ), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что истцом в адрес общества были направлены письмо (предупреждение) № ИЗ-9495/6 от 30 марта 2011 года, содержащее требование о представлении в департамент доказательств освоения земельного участка в срок до 13 мая 2011 года, а в случае невыполнения данного требования – предложение о расторжении договора аренды и возврате земельного участка, а также письмо (уведомление) № ИЗ-20371/6 от 6 июля 2011 года о необходимости освоения земельного участка в срок до 10 августа 2011 года и предложение о расторжении договора аренды земельного участка при невыполнении данного требования.

Данные письма были направлены обществу по его юридическому адресу, что подтверждается представленными в материалы дела почтовыми реестрами и почтовыми квитанциями и, как следует из апелляционной жалобы, признано обществом. Доказательства того, что на дни направления данных писем общество сообщило департаменту об ином месте своего фактического нахождения, в деле отсутствуют.

В силу изложенного вывод суда первой инстанции о соблюдении департаментом досудебного порядка урегулирования спора, а соответственно, отсутствии оснований оставления искового заявления без рассмотрения, соответствует обстоятельствам дела. Основания для вывода о неисполнении судом первой инстанции указания суда кассационной инстанции о проверке соблюдения истцом досудебного порядка расторжения договора аренды у апелляционного суда отсутствуют.

Довод апелляционной жалобы о том, что суд первой инстанции рассмотрел дело в отсутствие ответчика, не извещенного о времени и месте судебного разбирательства, подлежит отклонению в силу следующего.

В соответствии с частью 4 статьи 121 АПК РФ судебное извещение, адресованное юридическому лицу, направляется арбитражным судом по месту нахождения юридического лица. Если иск вытекает из деятельности филиала или представительства юридического лица, такое извещение направляется также по месту нахождения этого филиала или представительства. Место нахождения юридического лица, его филиала или представительства определяется на основании выписки из единого государственного реестра юридических лиц.

Согласно выписке из ЕГРЮЛ местом нахождения общества является г. Ростов-на-Дону, ул. Садовая 51, 1.

Из материалов дела следует, что адресованные обществу судебные извещения направлялись судом первой инстанции по юридическому адресу (г. Ростов-на-Дону, ул. Садовая 51, 1, а, кроме того, по адресу г. Ростов-на-Дону Серафимовича 37 (указанному в дополнительном соглашении от 26 декабря 2005 года).

Довод общества о том, что судебные извещения не направлялись ему по адресу г. Ростов-на-Дону, пер. Крепостной 123, оф. 401, о котором департамент

сообщил суду первой инстанции ходатайством от 6 февраля 2013 года, подлежит отклонению, поскольку из части 2 статьи 124 АПК РФ следует, что при изменении адреса стороны во время производства по делу арбитражный суд обязан направлять этой стороне судебные извещения по адресу, указанному данной стороной, а не иными лицами, участвующими в деле. Доказательства того, что общество сообщало суду о необходимости направления судебных извещений по адресу, отличному от указанного в ЕГРЮЛ места нахождения общества, в деле отсутствуют.

Кроме того, информация о назначении судом первой инстанции судебного разбирательства определениями от 16 января 2013 года, об отложении судебного разбирательства определениями от 6 февраля 2013 года, 5 марта 2013 года была размещена на официальном сайте в сети Интернет 18 января 2013 года, 9 февраля 2013 года, 8 марта 2013 года соответственно.

При проверке судом кассационной инстанции законности и обоснованности решения Арбитражного суда Ростовской области от 22 июня 2012 года и постановления Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23 августа 2012 года нарушение судами норм процессуального права, предусмотренное пунктом 2 части 4 статьи 288 АПК РФ в качестве безусловного основания отмены судебного акта, установлено не было.

В силу изложенного основания для вывода о том, что судом первой инстанции были нарушены установленные АПК РФ правила судебного извещения общества о времени и месте судебного разбирательства, отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Департаменте имущественно-земельных отношений города Ростова-на-Дону, утв. решением городской Думы № 138 от 21 июня 2011 года, департамент является отраслевым (функциональным) органом Администрации города Ростова-на-Дону, в силу чего на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина по иску в федеральный бюджет с департамента взысканию не подлежит.

При подаче апелляционной жалобы обществом была уплачена государственная пошлина в сумме 2 000 руб., что подтверждается платежным поручением № 5 от 15 мая 2013 года.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ государственная пошлина входит в состав судебных расходов.

В соответствии с частью 5 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением апелляционной жалобы, распределяются по правилам, установленным данной статьей.

Поскольку законодательством не предусмотрено освобождение государственных и муниципальных органов от возмещения судебных расходов в случае, если решение принято не в их пользу, а часть 1 статьи 110 АПК РФ гарантирует возмещение всех понесенных судебных расходов в пользу выигравшей дело стороны, независимо от того, является ли проигравшей стороной государственный или муниципальный орган, расходы истца по оплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в сумме 2 000 руб. подлежат возмещению обществу за счет департамента.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 – 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 5 апреля 2013 года по делу № А53-17475/2012 отменить.

В иске отказать.

Взыскать с Департамента имущественно-земельных отношений г. Ростова-на-Дону (ИНН 6152000398, ОГРН 1026103305304) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Донтехсервис Плюс» (ИНН 6164240690, ОГРН 1056164222190) судебные расходы по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе в сумме 2 000 руб.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

В.В. Ванин

Судьи

И.В. Пономарева

Ю.И. Баранова