|  |  |
| --- | --- |
| **МИНИСТЕРСТВО**  **ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**  **ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**  **ул. Жаворонкова, д.2, г. Тула, 300012**  **телефон: 24-53-33, факс: 36-14-11**  **E-mail: mizo@tularegion.ru**  \_\_11.05.2023\_\_ №\_\_\_\_\_б/н\_\_\_\_\_ | **Арбитражный суд Тульской области**  300041, г. Тула, Красноармейский пр. 5  **Истец:**  ХХХХ  (ИНН ХХХХ, ОГРН ХХХХ)  300012, г. Тула, ул. Жаворонкова, 2  **Ответчик:**  ХХХХ  (ИНН ХХХХ, ОГРН ХХХХ)  300053, г.Тула, ул. Бондаренко, д.9, кв.15 |

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

о взыскании задолженности по арендной плате, пени,

расторжении договора аренды, освобождении земельного участка,

передаче по акту приема-передачи

23.01.2015 между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области (далее - Министерство, арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем ХХХХ (далее — ХХХХ , арендатор, ответчик) составлен и подписан договор аренды земельного участка № ХХХХ .

Согласно п. 1.1 договора Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок с К№ ХХХХ , площадью 64 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание автосервиса. Участок находится примерно в 75 м от ориентира на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: ХХХХ для временного размещения временного нестационарного павильона шиномонтажа (разрешенное использование: для временного размещения некапитального объекта: павильон шиномонтажа).

В соответствии с п. 2.1 договора срок действия договора 7 лет. В настоящее время договор действующий.

В силу п. 1 Положения о министерстве имущественных и земельных отношений Тульской области, утвержденного постановлением правительства Тульской области от 13.10.2016 № 452, министерство имущественных и земельных отношений Тульской области в настоящее время является органом исполнительной власти Тульской области, осуществляющим управление и распоряжение в пределах своей компетенции имуществом, находящимся в собственности Тульской области (далее - имущество области), принадлежащего на праве собственности области, предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах муниципального образования город Тула, в пределах полномочий, установленных федеральными законами, законами Тульской области, постановлениями правительства Тульской области.

Согласно пп. 54 п. 5 Положения о Министерстве, министерство осуществляет следующие функции: выступает в качестве истца, ответчика, 3-го лица при рассмотрении споров, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом и земельными участками, находящимися в собственности Тульской области, принимает меры по признанию недействительными актов приватизации и иных сделок с имуществом и земельными участками Тульской области, осуществленных с нарушением действующего законодательства.

В силу п. 1 ст. 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

В соответствии с п. 3 вышеуказанной статьи за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Ст. 606 ГК РФ предусмотрено, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ).

В соответствии с п. 3.1 договора размер арендной платы определяется в соответствии с действующим законодательством.

На дату подписания договора размер арендной платы определен в соответствии с Законом Тульской области от 29.06.2011 № 1586-ЗТО «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках её внесения за использование земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», постановлением Правительства Тульской области от 20.12.2011 № 259 «Об установлении значений коэффициентов видов разрешенного использования земельных участков, применяемых для определения размера». Коэффициент вида разрешенного использования данного земельного участка Ки = 0,22. Кадастровая стоимость данного земельного участка составляет 301 953,92 руб. На дату подписания договора размер арендной платы составлял 5 535,82 рублей в месяц. (п. 3.2 договора).

Согласно п. 3.6 договора в период действия договора размер арендной платы может изменяться арендодателем в одностороннем порядке, то есть независимо от согласия арендатора в соответствии с действующим законодательством.

В соответствии с п. 7.1 договора за нарушение срока уплаты арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере одного процента от общей суммы задолженности. Пеня начисляется ежегодно шестнадцатого сентября и прибавляется к ранее начисленной и непогашенной задолженности по пене.

В установленной законодательством РФ и Договором срок обязанности по своевременной оплате арендной платы Ответчик не исполнил. В результате чего за ним за период с 01.08.2022 по 31.12.2022 образовалась задолженность по арендной плате по договору аренды № ХХХХ в размере 33 801,80руб., пени за период с 01.08.2022 по 31.12.2022 в размере 1 014,05 руб. (расчет и пояснения к расчету прилагаются).

В силу положения п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная [законом](consultantplus://offline/ref=9E24669F42A727CF9A822B4C9E1B5865E8E19EE7B9734EB49FA75070E7P23DN) или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Из разъяснений, изложенных в п. 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 № 22 «О некоторых вопросах присуждения взыскателю денежных средств за неисполнение судебного акта» следует, что по смыслу [статей 330](consultantplus://offline/ref=201B11482E39609B535E8191863C6749827A8A30FCAD3FD3727691056040F6311C70455ED99E4E9FJ3MCJ), [395](consultantplus://offline/ref=201B11482E39609B535E8191863C6749827A8A30FCAD3FD3727691056040F6311C70455ED99E4097J3M3J), [809](consultantplus://offline/ref=201B11482E39609B535E8191863C6749827B8237F9A93FD3727691056040F6311C70455ED99E4C9AJ3M1J) Гражданского кодекса Российской Федерации истец вправе требовать присуждения неустойки или иных процентов по день фактического исполнения обязательства.

Начисление пени произведено в соответствии с условиями договора. С учетом конкретных обстоятельств дела данная сумма не является завышенной и объективно соответствует компенсационной природе договорной неустойки, направленной на возмещение убытков истца, права которого нарушены неисполнением договорных обязательств. Полагаем, что оснований предусмотренных статьей 333 ГК РФ для снижения их размера не имеется, поскольку отсутствует основной критерий для применения вышеуказанной нормы.

Заявляя требование о расторжении договора, Министерство исходит из следующего.

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.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно п. 8.2 договора Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом арендатора в срок и в порядке, указанные в п. 8.3 и 8.4 договора в случае невнесения арендатором арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 29, 30 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок. Необходимым условием удовлетворения иска арендодателя о досрочном расторжении договора аренды на основании ст. 619 ГК РФ является установление в ходе судебного разбирательства факта получения арендатором письменного предупреждения арендодателя о необходимости исполнения договорного обязательства.

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

В подтверждение соблюдения досудебного порядка урегулирования спора министерством в адрес ответчика, указанного в договоре направлена претензия от 09.03.2023 с требованием в 10-дневный срок со дня получения данной претензии оплатить образовавшуюся задолженность по арендной плате, пени, расторжении договора и освобождении земельного участка. Указанная претензия министерства оставлена ответчиком без ответа и без удовлетворения.

Таким образом, корреспонденция в адрес ответчика направлена в соответствии с пунктами 35, 36 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации № 221 от 15.04.2005.

В силу положения ст. 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.

Заявляя требования об освобождении земельного участка Министерство ссылается на то, что Арендодатель вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону в срок и порядке указанные в п. 8.3, 8.4 договора (п. 8.2 Договора). Согласно п. 8.3 договора – об одностороннем отказе от исполнения договора одна сторона предупреждает другую сторону за 10 дней. Согласно п. 8.4 уведомление об отказе от договора производится в письменной форме по адресу, указанному Арендатором при заключении договора. Обязательство Арендодателя по уведомлению арендатора об отказе от договора считается исполненным в день получения уведомления другой стороной. В случае уклонения арендатора от получения уведомления об отказе от договора аренды, направленного почтой по адресу, указанному арендатором при заключении договора, то срок прекращения договора отсчитывается с даты, указанной в отметке организации связи об отсутствии адресата.

Ответчику была направлена претензия от 09.03.2023 содержащая в себе требование о расторжении договора.

В силу положения ст. 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.

Согласно п. 8.6 договора, при расторжении Договора либо отказе арендодателя от исполнения договора арендатор в срок до дня прекращения действия договора обязан за свой счет привести участок в состояние, позволяющее использовать его в соответствии с установленным видом разрешенного использования, в том числе арендатор обязан: снести объекты, кроме случаев, когда одновременно с расторжением договора заключается договор аренды на новый срок участка с арендатором; снести самовольные постройки; устранить разрытия, захламления, загрязнения и другие виды порчи участка.

Согласно акту обследования земельного участка от 05.05.2023 установлено, что на земельном участке находится металлическая постройка.

В соответствии с п. 8.7 договора при расторжении договора или отказе арендодателя от договора стороны обязаны подписать акт приема-передачи участка.

В соответствии с п. 1 ст. 60 ЗК РФ нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению.

Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения (подп. 4 п. 2 ст. 60 ЗК РФ).

Согласно п. 2 ст. 62 ЗК РФ на основании решения суда лицо, виновное в нарушении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, может быть принуждено к исполнению обязанности в натуре, в том числе, к освобождению земельного участка.

В силу положений п. п. 2, 3 ст. 76 ЗК РФ самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Положение п.1 ст. 11 ГК РФ устанавливает судебный порядок защиты гражданских прав.

Защита гражданских прав осуществляется способами, указанными в ст. 12 ГК РФ, к которым, в том числе, относятся: возмещения убытков; взыскания неустойки; иные способы, предусмотренные законом.

Предъявляя иск о взыскании задолженности, пеней по договору аренды земельного участка № ХХХХ от 23.01.2023, истец использует предусмотренный законом способ защиты права.

В соответствии с подп. 19 п. 1 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие в судах общей юрисдикции в качестве истцов или ответчиков, освобождены от уплаты госпошлины.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 3, 28, 131, 132 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, подпунктом 19 п. 1 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации,

**ПРОШУ СУД:**

- взыскать с ответчика Индивидуального предпринимателя ХХХХ (ИНН ХХХХ, ОГРНИП ХХХХ) в пользу министерства имущественных и земельных отношений Тульской области задолженность по договору аренды земельного участка № ХХХХ от 23.01.2015 за период с 01.08.2022 по 31.12.2022 включительно в сумме 33 801,80 руб., пени за период с 01.08.2022 по 31.12.2022 в сумме 1 014,05 руб. с последующим начислением пени в размере 1% до момента фактического исполнения обязательства по договору аренды земельного участка;

- расторгнуть с ответчиком Индивидуальным предпринимателем ХХХХ (ИНН ХХХХ, ОГРНИП ХХХХ) договор аренды земельного участка № ХХХХ от 23.01.2015;

- обязать Индивидуального предпринимателя ХХХХ (ИНН ХХХХ, ОГРНИП ХХХХ) за свой счет в 30-дневный срок с даты вступления решения суда в законную силу освободить путем сноса металлической постройки земельный участок с кадастровым номером ХХХХ, площадью 64 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание автосервиса. Участок находится примерно в 75 м от ориентира на северо-восток. Почтовый адрес ориентира:ХХХХ;

- обязать ХХХХ (ИНН ХХХХ, ОГРНИП ХХХХ) передать земельный участок с кадастровым номером ХХХХ, площадью 64 кв.м., расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание автосервиса. Участок находится примерно в 75 м от ориентира на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: ХХХХ по акту приема-передачи министерству имущественных и земельных отношений Тульской области;

- в случае неисполнения Индивидуальным предпринимателем ХХХХ (ИНН ХХХХ, ОГРНИП ХХХХ) решения суда в течение установленного срока, предоставить министерству имущественных и земельных отношений Тульской области право с соблюдением требований действующего законодательства осуществить действия по освобождению земельного участка с кадастровым номером ХХХХ, площадью 64 кв.м., расположенного по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами земельного участка. Ориентир здание автосервиса. Участок находится примерно в 75 м от ориентира на северо-восток. Почтовый адрес ориентира:ХХХХ со взысканием необходимых расходов.

Приложение:

1. Копия договора аренды земельного участка №ХХХ от 23.01.2015 с приложенными документами;
2. Расчет задолженности;
3. Пояснения к расчету задолженности;
4. Акт осмотра земельного участка от 05.05.2023;
5. Копия выписки из ЕГРН от 19.01.2023;
6. Копия претензии от 09.03.2023 с реестром отправки и отчетом об отслеживании;
7. Копия выписки из ЕГРЮЛ в отношении истца и ответчика;
8. Доверенность представителя, подписавшего исковое заявление;
9. Копия диплома;
10. Копия свидетельства о заключении брака;
11. Копия почтовых реестров о направлении иска с приложениями лицам участвующим в деле.

**Представитель министерства имущественных**

**и земельных отношений Тульской области**

**по доверенности ХХХХ**

Одновременно сообщаем контактные телефоны истца:

8 (4872) 24-51-04, доб. 54-58

Сайт: http://mizo.tularegion.ru

E-mail: ХХХХ