|  |  |
| --- | --- |
| **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**  \_\_21.07.2023\_\_ №\_\_\_\_\_б/н\_\_\_\_\_ | **Привокзальный районный суд г.Тулы**  300041, г. Тула, ул. Болдина, д. 50  **Истец:**  ХХХХ  ИНН ХХХХ, ОГРН ХХХХ  300012, г. Тула, ул. Жаворонкова, 2  **Представитель истца по доверенности :**  ХХХХ  (СНИЛС ХХХХ)  300012, г. Тула, ул. Жаворонкова, 2  **Ответчик:**  ХХХХ  (ХХХХ года рождения, место рождения: ХХХХ, паспорт серии ХХХХ, выдан ХХХХ)  ХХХХ |

**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

о взыскании задолженности, пеней по арендной плате

по договору аренды, обязании вступить в договор аренды земельного участка

16.05.20019 между министерством имущественных и земельных отношений Тульской области (далее - Министерство, арендодатель) и ХХХХ (далее – XXXXX) заключен договор аренды земельного участка № ХХХХ (далее - Договор).

Согласно условиям договора, арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок) с К№ ХХХХ, общей площадью 1 124 кв.м., расположенный по адресу: ХХХХ. (п. 1.1 Договора).

На земельном участке расположены объекты капитального строительства с кададстровыми номерами ХХХХ, ХХХХ, ХХХХ (п. 1.3 Долговора).

В соответствии с п. 2.1 Договора Участок предоставляется для эксплуатации жилого дома (разрешенное использование: блокированная застройка).

Согласно п. 3.1 Договор был заключен на срок 49 лет. В настоящий момент договор действующий.

Постановлением правительства Тульской области от 13.10.2016 № 452 утверждено Положение о министерстве имущественных и земельных отношений Тульской области (далее - Министерство).

В соответствии с пп. 59 п. 5 Положения о министерстве от 13.10.2016 Министерство выступает в качестве арендодателя при заключении договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности Тульской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в границах муниципального образования город Тула, в том числе по действующим и вновь заключаемым договорам аренды, а также по прекращенным договорам аренды, обязательства по которым не исполнены.

Согласно сведениям из ЕГРН на земельном участке с К№ ХХХХ расположены объекты недвижимости (здания) с кадастровыми номерами ХХХХ, ХХХХ, ХХХХ и сооружение канализации с К№ ХХХХ.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, 05.12.2019 право собственности на вышеуказанные объекты недвижимости с кадастровыми номерами ХХХХ, ХХХХ перешло от ХХХХ к ХХХХ.

А также на ХХХХ зарегистрировано право собственности на помещение с К№ ХХХХ, которое расположено в жилом доме с К№ ХХХХ.

В соответствии со статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В силу положения п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно п. 1 ст. 387 ГК РФ права кредитора по обязательству переходят к другому лицу на основании закона и наступления указанных в нем обстоятельств: в результате универсального правопреемства в правах кредитора; по решению суда о переводе прав кредитора на другое лицо, когда возможность такого перевода предусмотрена законом; вследствие исполнения обязательства должника его поручителем или залогодателем, не являющимся должником по этому обязательству; при суброгации страховщику прав кредитора к должнику, ответственному за наступление страхового случая; в других случаях, предусмотренных законом.

Размер арендной платы определяется в соответствии с действующем законодательством за данный вид использования земли (п. 4.3 договора). В каждом случае изменения кадастровой стоимости, корректирующих коэффициентов и нормативных правовых актов Российской Федерации, Тульской области, регулирующих исчисление размера арендной платы Арендодатель вправе изменить размер арендной платы, сроки уплаты в одностороннем порядке (п. 4.6 договора).

Платежи исчисляются ежегодно и уплачиваются не позднее 15 числа сентября за текущий год. (п. 4.1 договора).

Возникшие между сторонами отношения регулируются главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), определяющей правоотношения по договору аренды.

Согласно статье 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 со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

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

Статьей 330 ГК РФ предусмотрено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Вместе с тем, установленной законодательством РФ и договором обязанности по своевременной уплате арендной платы должник не исполнила. В результате чего за ХХХХ за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 образовалась задолженность по арендной плате в размере 9 961,60 руб. (расчет и пояснения по расчету прилагаются).

Пунктом 8.1 договора предусмотрено, что за нарушение срока уплаты арендной платы арендатор уплачивает пеню в размере 1% от общей суммы задолженности. Пеня начисляется ежегодно 16 сентября от общей суммы задолженности, имеющейся на это число и прибавляется к ранее начисленной и непогашенной задолженности по пене. В результате чего за ХХХХ за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 образовалась задолженность по пени в размере 149,42 руб.

Как следует п. 1, п. 8 ст. 39.20 ЗК РФ уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие здание, сооружение, если ни один из указанных правообладателей не обратился с заявлением о приобретении права на земельный участок.

Согласно положениям ст. 552 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, ХХХХ обязан вступить в договор аренды № ХХХХ от 16.05.2019 и с указанной даты обязана вносить арендные платежи по Договору.

В подтверждение соблюдения досудебного порядка урегулирования спора министерством в адрес должника направлена претензия от 28.03.2023 № ХХХХ с требованием о погашении образовавшейся задолженности по арендной плате, причитающейся пени, обязании вступить в договор аренды земельного участка. Данная корреспонденция направлялась должнику по адресу регистрации, указанная претензия, не получена должником (почтовый идентификатор 30099181062847). Претензия министерства оставлена должником без ответа и без удовлетворения.

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

Оитветчик обязан был обеспечить получение направляемой ему по надлежащему адресу корреспонденции, в связи с чем, несет риск негативных последствий неполучения документов.

При этом уклонение должника от получения поступающей в его адрес почтовой корреспонденции не может возлагать на министерство какие-либо дополнительные обязанности по розыску арендатора и вручению ему соответствующих уведомлений.

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

Предъявляя требования о взыскании задолженности по арендной плате и пеней и обязании вступить в договор, Министерство 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 309, 330, 614, 622 Гражданского кодекса РФ, статьями 60, 62, 76 Земельного кодекса РФ, статьями 23, 122 - 124 Гражданского процессуального кодекса РФ,

**ПРОШУ:**

- обязать ответчика - ХХХХ (ХХХХ года рождения, место рождения: ХХХХ, паспорт серии ХХХХ, выдан ХХХХ) заключить договор аренды земельного участка путем вступления в договор аренды от 16.05.2019 № ХХХХ земельного участка с К№ ХХХХ, общей площадью 1 124 кв.м., расположенный по адресу: ХХХХ, на условиях договора от от 16.05.2019 № ХХХХ.

- взыскать с ответчика – ХХХХ (ХХХХ года рождения, место рождения: ХХХХ, паспорт серии ХХХХ, выдан ХХХХ) в пользу министерства имущественных и земельных отношений Тульской области (ИНН ХХХХ; ОГРН ХХХХ) задолженность по договору аренды земельного участка от 16.05.2019 № ХХХХ за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 включительно по арендной плате в размере 9 961,60 руб. и пени за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 включительно в размере 149,42 руб., с последующим начислением пеней по день фактического исполнения обязательства.

Приложения:

1. копия договора аренды от 16.05.2019 № ХХХХ с приложениями;
2. расчет задолженности и пояснения по порядку начисления;
3. выписка из ЕГРН на земельный участок;
4. выписка из ЕГРН на объект ;
5. копия претензии от 28.03.2023 с подтверждением отправки и отчетом об отслеживании;
6. копия адресной справки;
7. копия распоряжения губернатора Тульской области от 23.09.2021 № 580-рг;
8. копия доверенности представителя министерства;
9. копия реестра отправки заявления лицам, участвующим в деле;
10. копия определения Центрального районного суда г.Тулы от 23.06.2023.

Одновременно сообщаем контактные телефоны:

24-51-04, доб. 54-58

Сайт: http://mizo.tularegion.ru

E-mail: ХХХХ

**Представитель министерства**

**имущественных и земельных отношений**

**Тульской области по доверенности ХХХХ**

Реквизиты для оплаты за земельные участки, государственная собственность которых не разграничена и которые расположены в границах муниципального образования город Тула с 01.01.2021 года

Получатель: УФК по Тульской области (Министерство имущественных и земельных отношений Тульской области)

ИНН: 7106058814

КПП: 710601001

Расчетный счет: 03100643000000016600

КОРСЧЕТ: 40102810445370000059

Банк получателя: ОТДЕЛЕНИЕ ТУЛА БАНКА РОССИИ//УФК по Тульской области г. Тула

БИК: 017003983

Код ОКТМО: 70701000

Коды бюджетной классификации:

82311105012040000120 – арендная плата по договору аренды земельного участка;

82311607090040000140 – пени по договору аренды земельного участка;

82311105012040000120 – неосновательное обогащение;

82311607090040000140 – проценты за пользование денежными средствами