



## АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«ГОРОД САРАТОВ»

410031, г. Саратов, ул. Первомайская, 78, тел.: (845-2) 26-24-57, 23-61-68, 26-14-75, факс: (845-2) 27-84-44, e-mail: glav@admnsaratov.ru, ОКПО 04040924, ОГРН 1036405000280, ИНН/КПП 6450011003/645001001

11.11.2022 № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_  
На \_\_\_\_\_

**Арбитражный суд Саратовской области**  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1

### Истец:

Администрация муниципального образования  
«Город Саратов»  
ОГРН 1036405000280  
ИНН 6450011003  
г. Саратов, ул. Первомайская, д. 78  
адрес для корреспонденции:  
г. Саратов, Театральная пл., д. 7

### Ответчик:

Закрытое акционерное общество «Капитал-И»  
410047, г. Саратов, ул. Депутатская, 1  
ОГРН 1096450009017  
ИНН 6452945104  
в лице конкурсного управляющего Грифанова  
К.В., ИНН 501850512224  
125252, г. Москва, а/я 44

Закрытое акционерное общество «Капитал-И»  
410047, г. Саратов, ул. Депутатская, 1  
ОГРН 1096450009017  
ИНН 6452945104

### Третьи лица:

Комитет по управлению имуществом  
города Саратова  
410012, г. Саратов, Театральная пл., 7

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Саратовской области  
410012, г. Саратов, Театральная пл., 1

## ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ о расторжении договора аренды земельного участка

На основании распоряжения комитета по управлению имуществом Саратовской области № Т-7216 от 30.10.2008 с ЗАО «Управление свайных работ и нулевых циклов» заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 21.11.2008 № 980, с кадастровым номером 64:48:020501:19, площадью 5124 кв.м, расположенного под адресом: г. Саратов, проспект Энтузиастов, д. 104а, предоставленного для строительства производственной базы, сроком на 49 лет.

В соответствии с актуальными сведениями ЕГРН арендатором земельного участка является ЗАО «Капитал-И».

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.

В силу пункта 1 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46 ЗК РФ аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 ЗК РФ: при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Земельный участок ответчиком не осваивался, сведения о выдаче градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство отсутствуют.

В соответствии с пунктом 4.1.2. договора аренды арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в случае:

- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием;
- не использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течении трех лет.

Согласно части 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- при существенном нарушении договора другой стороной;
- в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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.

По смыслу статей 452, 619 ГК РФ и рекомендаций пункта 29 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 N 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок и 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.



Так как арендатор длительное время не использует земельный участок с кадастровым номером 64:48:020501:19 по его целевому назначению и в виду разрешенного использования более трех лет, это является существенным нарушением и основанием для расторжения договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 980 от 21.11.2008.

02.02.2022 администрация муниципального образования «Город Саратов» направила ответчику предупреждение, в котором просила в тридцатидневный срок с момента направления данного предупреждения сообщить о проведенных мероприятиях, направленных на освоение земельного участка в соответствии с целевым назначением и видом его разрешенного использования.

01.06.2022 администрация муниципального образования «Город Саратов» направила в адрес ответчика уведомление о расторжении договора аренды земельного участка с приложением соглашения о расторжении договора и акта приема-передачи (в 2-х экземплярах).

Согласно статье 139 ГПК РФ обеспечение иска допускается во всяком положении дела, если принятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Согласно пункту 3 статьи 140 ГПК РФ меры по обеспечению иска должны быть соразмерны заявленным требованиям.

При этом под обеспечением иска понимается совокупность мер, гарантирующих реализацию решения суда в случае удовлетворения исковых требований. Значение этого института состоит в том, что им защищаются права истца на тот случай, когда ответчик будет действовать недобросовестно или, когда принятие мер может повлечь невозможность исполнения судебного акта. Одна из его основных задач связана с предотвращением потенциальных трудностей, возникающих при реализации решения суда по конкретному делу.

Поскольку право аренды на вышеуказанный земельный участок зарегистрировано за ответчиком, он в силу статьи 22 ЗК РФ имеет возможность передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе, отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив без согласия собственника земельного участка, что приведет к невозможности исполнения принятого по настоящему делу решения.

Таким образом, принятие обеспечительных мер, направленных на установление запрета ответчику совершать какие-либо действия, направленные на продажу, передачу или иное отчуждение спорного имущества, а также земельного участка, на котором расположен спорный объект недвижимости, обеспечит фактическую реализацию целей обеспечительных мер, обусловленных основаниями, предусмотренными статьей 140 ГПК РФ.

На основании изложенного, учитывая разумность и обоснованность заявленных администрацией муниципального образования «Город Саратов» требований о применении обеспечительных мер, наличие факта вероятности причинения значительного ущерба заявителю в случае непринятия обеспечительных мер и учитывая обеспечение баланса интересов заинтересованных сторон, с целью сохранения существующего состояния отношений (status quo) между сторонами и предотвращения невозможности исполнения решения суда, ходатайствую перед судом о принятии мер, направленных на обеспечение заявленного иска.

В соответствии со статьей 333.36. Налоговый кодекс Российской Федерации при обращении в Верховный Суд Российской Федерации, суды общей юрисдикции, к мировым судьям от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации в соответствии с гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации и законодательством об административном

судопроизводстве, судами общей юрисдикции, мировыми судьями, освобождаются: - государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации, судами общей юрисдикции, мировыми судьями, в качестве истцов (административных истцов) или ответчиков (административных ответчиков).

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 450,452, 619 ГК РФ, ст.ст. 42, 45, 46 ЗК РФ, ст. 333.37 НК РФ, ст.ст. 131, 132, 139, 140 АПК РФ,

### ПРОШУ:

1. Расторгнуть договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 980 от 21.11.2008 с кадастровым номером 64:48:020501:19, площадью 5124 кв.м, расположенного по адресу: г. Саратов, проспект Энтузиастов, 104а, для строительства и размещения производственной базы, сроком на сорок девять лет;
2. Принять меры по обеспечению иска в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, в том числе и его территориальным органам, совершать любые регистрационные действия с земельным участком с кадастровым номером 64:48:020501:19, площадью 5124 кв. м, расположенным по адресу: г. Саратов, проспект Энтузиастов, 104а, для строительства и размещения производственной базы, сроком на сорок девять лет.

### Приложение:

1. Копия выписки из ЕГРН на земельный участок;
2. Копия договора аренды земельного участка от 21.11.2008 № 980;
3. Копия предупреждения;
4. Копия реестра отправки предупреждения в адрес ответчика;
5. Копия уведомления о расторжении договора с приложением соглашения о расторжении договора и акта приема-передачи;
6. Копия реестра отправки уведомления в адрес ответчика;
7. Копия реестра отправки иска в адрес ответчика и третьих лиц;
8. Выписка из ЕГРЮЛ на ответчика;
9. Копия доверенности представителя истца.

**Представитель администрации «Город Саратов»**

**Н.А. Пояга**