



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов

Дело №А57-19319/2017

30 октября 2017 года

Резолютивная часть решения оглашена 30.10.2017

Полный текст решения изготовлен 30.10.2017

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Елистратова К.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания К.В. Дудиной, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Комитета по управлению имуществом города Саратова (г. Саратов), к обществу с ограниченной ответственности «Искра-Синема» (г. Саратов), третье лицо: Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», г. Москва, в лице филиала по Саратовской области (г. Саратов) о взыскании задолженности и пени, при участии:  
истец Михайлин К.В.  
ответчик Буянова Т.В. Микуленко Д.Г.

### У С Т А Н О В И Л:

КУИ г. Саратова обратился с исковым заявлением о взыскании с ООО «Искра-Синема» в доход муниципального бюджета задолженности по договору аренды земельного участка № 313 от 09.10.2009 в сумме 1112531,34 рублей; неустойки в сумме 10292133,05 рублей.

Ответчик —возражает против удовлетворения заявленных исковых требований по доводам, изложенным в представленном отзыве на иск: просит применить срок исковой давности, ст. 333 ГК РФ .

Дело рассматривается в порядке ст.ст. 152-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суду представляются доказательства, отвечающие требованиям ст.ст. 67, 68, 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей присутствующих сторон, Арбитражный суд при вынесении решения исходит из следующих обстоятельств и норм материального и процессуального права.

Распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 13.07.2009 г № Т-1828-р ООО "Искра-Синема" предоставлен в аренду сроком на 49 лет

земельный участок площадью 2222 кв.м. с кадастровым номером 64:48:010341:14, для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии, занимаемый нежилыми зданиями, находящимися в собственности ООО "Искра-Синема" по адресу: г. Саратов, ул. Московская, д. 14.

о исполнение данного распоряжения между комитетом по управлению имуществом Саратовской области, именуемым в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и ООО "Искра-Синема", в лице директора В.П. Штырова, именуемым в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, был заключен договор аренды земельного участка № 313 от 09.10.2009 г.

оглашением об изменении договора аренды земельного участка № 313 от 09.10.2009 г. б/н от 19.09.2013 г. (дата государственной регистрации соглашения: 08.10.2013 г.) ООО "Зульфия" введено в договор аренды. Была определена доля земельного участка в размере, соответствующем доле в праве собственности на нежилые здания - 194 кв.м.

Статья 309 ГК РФ предусматривает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. В соответствии со статьей 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Пунктом 3.2 договора аренды земельного участка № 313 от 09.10.2009 г., определено, что арендная плата вносится арендатором с уплатой поквартально, равными долями, до 10 числа месяца следующего за оплачиваемым кварталом

Согласно п. 2 ст. 607 ГК РФ законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством (ст. 3 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Вместе с тем, пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Хмельного кодекса Российской Федерации» установлено, что порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации и о несении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

По смыслу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, если цена а определенные товары (работы, услуги) устанавливается уполномоченными государственными органами, стороны не вправе применять в договорных отношениях иные цены. Следовательно, стороны обязаны руководствоваться установленным размером арендной платы в соответствии с федеральным законом, с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, и не вправе применять другую арендную плату. Независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новый размер арендной платы подлежит применению стороны с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Основными принципами земельного законодательства является платность использования земли. согласно которому любое использование земли осуществляется за плату. Одной из форм платы за использование земли является арендная плата.

Таким образом, пересмотр и перерасчет размера арендной платы арендодателем возможен на основании изменений нормативно-правовых актов федерального, областного и местного уровня.

Согласно положениям договора основанием изменения арендной платы является не дополнительное соглашение, а пересмотр арендной платы арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли (кадастровую стоимость земельного участка), базовые ставки арендной платы и льготы (уменьшение арендной платы или полного освобождения от нее).

Договор аренды предусматривает механизм определения арендной платы в зависимости наступления определенных условий, а именно, изменения действующих нормативных правовых актов, в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующих порядок определения арендной платы.

Таким образом, фактическое изменение арендной платы не является изменением в соответствии с п. ст. 614 ГК РФ, а представляет собой исполнение договорного обязательства.

На основании вышеизложенного, пересмотр и перерасчет размера арендной платы арендодателем возможен на основании изменений нормативно-правовых актов федерального, областного и местного уровня. Следовательно, действия ответчика противоречат гражданскому и земельному законодательству РФ и нарушают обязательства ответчика, установленные договором аренды земельного участка.

Аналогичной позиции придерживается Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.02.2010 № 12404/09).

В то же время ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности

Как установлено [ст.195](#) ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Таким образом, согласно [Гражданскому кодексу](#) Российской Федерации исковая давность устанавливает временные границы для судебной защиты нарушенного права лица по его иску и составляет три года ([ст. 195](#) и [ст. 196](#) ГК РФ).

При рассмотрении вопроса о пропуске Истцом срока исковой давности необходимо руководствоваться Постановлением Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. №15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

Как отмечается в п.11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», в соответствии со [ст. 200](#) ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, независимо от того, кто обратился за судебной защитой: само лицо, право которого нарушено, либо в его интересах другие лица в случаях, когда закон предоставляет им право на такое обращение.

Таким образом, в соответствии с [абзацем 2 пункта 2 статьи 199](#) ГК РФ истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске (п. 26 Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12, 15 ноября 2001 г. № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Пунктом 2.6 договора аренды земельного участка № 644 от 08.12.2006г., определено, что арендная плата вносится арендатором с уплатой равными-долями не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 октября, 15 ноября.

С учетом обращения истца с настоящим иском лишь 18.08.2017 г. задолженность до 01.07.2014 г. взысканию не подлежит.

Постановлением Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года № 412-П «Об установлении размера арендной платы и сроков ее внесения», установлен «размер арендной платы на год за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена. Постановление Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года № 412-П опубликовано в издании "Саратовская областная газета", официальное приложение, N 69, 104.12.2007.

В соответствии с вышеназванным постановлением устанавливается годовой размер арендной платы в размере 2 %.

Таким образом, за период с 01.07.2014 размер по 30.09.2016 г. размер арендной платы подлежащей составляет 79465 руб. 55 коп.

Ответчиком данная арендная плата оплачена чек-ордером от 23.03.2017 г. на сумму 188,500 руб. Таким образом задолженности у ответчика не имеется, имеется переплата 109.034 руб. 45 коп.

Пунктом 6.2. Договора аренды предусмотрена ответственность за нарушения обязательства по оплате арендной платы в виде неустойки в размере 0,5% от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

Ответчик ходатайствует о применении ст. 333 ГК РФ, указывает на несоразмерность пени последствиям неисполнения обязательств.

В соответствии с положениями Пленума ВС РФ от 24.03.2016 г. № 7 подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке ([пункт 1 статьи 333 ГК РФ](#)).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме ([пункт 1 статьи 2](#), [пункт 1 статьи 6](#), [пункт 1 статьи 333 ГК РФ](#)).

Заявление ответчика о применении положений [статьи 333 ГК РФ](#) может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции ([часть 5 статьи 330](#), [статья 387 ГПК РФ](#), [часть 6.1 статьи 268](#), [часть 1 статьи 286 АПК РФ](#)).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки ([часть 1 статьи 56 ГПК РФ](#), [часть 1 статьи 65 АПК РФ](#)). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании [статей 317.1](#), [809](#), [823 ГК РФ](#)) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков ([пункт 1 статьи 330 ГК РФ](#)), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных

ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

Снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

С учетом того что заявленная ко взысканию пеня рассчитана исходя из процентной ставки 182,5% годовых, суд считает возможным рассчитать пени из двукратной ставки рефинансирования. Таким образом размер пени подлежащей взысканию составляет 14.912,19 руб.

Суд считает необходимым зачесть задолженность по пени в счет переплаты по основному долгу. Таким образом размер переплаты составляет 94.122 руб. 26 коп.

Таким образом в иске следует отказать

В соответствии со ст.ст. 106,110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины возлагаются на стороны пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь ст.ст. 106, 110, 123, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении заявленных исковых требований отказать

Решение арбитражного суда вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в апелляционную или кассационную инстанции в порядке, предусмотренном главами 34, 35 раздела VI Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Направить копии решения арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья арбитражного суда  
Саратовской области

К.А. Елистратов