



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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов
17 июня 2019 года

Дело № А57-3723/2019

Резолютивная часть решения объявлена 17 июня 2019 года
Полный текст решения изготовлен 17 июня 2019 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Горбуновой Н.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Казанцевой Ю.П., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению комитета по управлению имуществом города Саратова (ИНН 6450003860, ОГРН 1026402195511), г. Саратов,
к обществу с ограниченной ответственностью «СОТА» (ИНН 6453091350, ОГРН 1076453000876), г. Саратов,
о взыскании задолженности по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №886 от 13.11.2008 за период с 19.10.2009 по 30.06.2018 в размере 70 790 руб. 42 коп., пени за период с 10.01.2010 по 17.09.2018 в размере 92 355 руб. 14 коп.,
при участии представителей:
от истца – Михайлин К.В., представитель по доверенности от 31.05.2019,
от ответчика – не явился, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд Саратовской области обратился комитет по управлению имуществом города Саратова с иском заявлением к ООО «СОТА» о взыскании задолженности по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №886 от 13.11.2008 за период с 19.10.2009 по 30.06.2018 в размере 70790 руб. 42 коп., а также неустойки за период с 10.01.2010 по 17.09.2018 в размере 92355 руб. 14 коп.

Представитель истца поддерживает исковые требования в полном объеме.

Представители ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области – <http://www.saratov.arbitr.ru>, а также в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда.

Ответчиком заявлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя ООО «СОТА».

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

Согласно статье 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.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

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

Исследовав доказательства, следуя закрепленному статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принципу состязательности сторон, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, распоряжением комитета по управлению имуществом Саратовской области от 11.08.2008 № Т-5696-р ООО "СОТА" предоставлен в аренду сроком на 25 лет земельный участок площадью 53 кв.м с кадастровым номером 64:48:04.08.20:9, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания по адресу: г. Саратов, пл. Ленина.

Во исполнение данного распоряжения между комитетом по управлению имуществом Саратовской области, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и ООО "СОТА", именуемым в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, был заключен договор аренды земельного участка № 886 от 13.11.2008.

Статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Пунктом 3.2 договора аренды земельного участка № 886 от 13.11.2008 определено, что арендная плата вносится арендатором с уплатой поквартально до 10 числа месяца следующего за оплачиваемым кварталом.

Пунктом 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации к основным принципам земельного законодательства относится принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Пунктом 3 статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Применительно к статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации пользование имуществом является платным. Арендная плата является формой оплаты собственнику за право пользования переданным в аренду имуществом.

В соответствии с требованиями статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации, собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно производить платежи за землю.

Статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

В силу части 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Таким образом, стороны согласовали механизм расчета арендной платы, что не является изменением условия договора о размере арендной платы в смысле, придаваемом этому понятию частью 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истец указал, что ООО «СОТА» обязательства по спорному договору аренды исполнялись ненадлежащим образом, арендная плата перечислялась несвоевременно, в результате чего за период с 19.10.2009 по 30.06.2018 в размере образовалась задолженность 70790 руб. 42 коп., в связи с чем, ему была начислена неустойка за период с 10.01.2010 по 17.09.2018 в размере 92355 руб. 14 коп.

Поскольку направленная комитетом по управлению имуществом города Саратова в адрес ООО «СОТА» претензия была оставлена без ответа и удовлетворения, комитет по управлению имуществом города Саратова был вынужден обратиться в Арбитражный суд Саратовской области с рассматриваемыми исковыми требованиями.

В ходе рассмотрения дела от ответчика поступило ходатайство о применении срока исковой давности.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности устанавливается в три года.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно пункту 2 статьи 200 ГК РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

В силу статьи 203 ГК РФ течение срока исковой давности прерывается совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Согласно положениям пунктов 20, 21 Постановления ВС РФ № 43 к действиям, свидетельствующим о признании долга в целях прерыва течения срока исковой давности, в частности, могут относиться: признание претензии; изменение договора уполномоченным лицом, из которого следует, что должник признает наличие долга, равно как и просьба должника о таком изменении договора (например, об отсрочке или о рассрочке платежа); акт сверки взаимных расчетов, подписанный уполномоченным лицом. Ответ на претензию, не содержащий указания на признание долга, сам по себе не свидетельствует о признании долга. Признание части долга, в том числе путем уплаты его части, не свидетельствует о признании долга в целом, если иное не

оговорено должником. В тех случаях, когда обязательство предусматривало исполнение по частям или в виде периодических платежей и должник совершил действия, свидетельствующие о признании лишь части долга (периодического платежа), такие действия не могут являться основанием для перерыва течения срока исковой давности по другим частям (платежам). Перерыв течения срока исковой давности в связи с совершением действий, свидетельствующих о признании долга, может иметь место лишь в пределах срока давности, а не после его истечения.

В силу пункта 24 Постановления ВС РФ № 43, по смыслу пункта 1 статьи 200 ГК РФ, течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части. Срок давности по искам о просроченных временных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Как указано выше, в соответствии с пунктом 3.2 договора аренды земельного участка № 886 от 13.11.2008 определено, что арендная плата вносится арендатором с уплатой поквартально до 10 числа месяца следующего за оплачиваемым кварталом.

Учитывая изложенное, в совокупном толковании с положениями пункта 2 статьи 200 ГК РФ, последними днями исполнения обязательств являются, соответственно, - 10.01.2010, 10.04.2010, 10.07.2010, 10.10.2010 и далее, - применительно к 2011 по 2018 г.г. Следовательно, сроки исковой давности по взысканию задолженности за данные периоды, подлежат исчислению после наступления указанных дат.

Положениями пункта 3 статьи 202 Гражданского кодекса Российской Федерации, с учетом положений части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установлено, что течение срока исковой давности приостанавливается на тридцать дней.

Истцом в адрес ответчика 08.10.2018 направлена претензия об оплате долга и пени по состоянию на 17.09.2018. С учетом общего трехгодичного срока исковой давности истцом по указанной претензии не был пропущен срок по требованию об оплате задолженности по арендной плате, начиная с 10.10.2014, т.е. начиная с 3-го квартала 2014 года.

С учетом общего трехгодичного срока исковой давности и его приостановления на 30 дней, на момент подачи иска – 19.02.2019 срок исковой давности пропущен по исковым требованиям по оплате арендной платы за период с 19.10.2009 по 31.12.2015 (по дате уплаты с 10.01.2009 по 10.01.2016) и пени, начисленным на задолженность за указанный период.

В связи с заявлением ответчиком о пропуске срока исковой давности, указанное обстоятельство является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований в указанной части иска.

Соответственно, истцом не пропущен срок исковой давности по требованию о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.01.2016 по 30.06.2018 (по дате внесения платежа с 10.04.2016 по 10.07.2018) и неустойки, которая начислена на задолженность за указанный период.

Рассматривая требования комитета по управлению имуществом города Саратова о взыскании с ООО «СОТА» задолженности по спорному договору аренды за период с 01.01.2016 по 30.06.2018 и пени за просрочку платежа, суд исходит из следующего.

В силу пункта 2 статьи 10 Земельного кодекса Российской Федерации субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

Статьей 22 Устава города Саратова, утвержденного решением Саратовской городской Думы от 18.12.2005 №67-649, определена структура органов местного самоуправления города, которую составляют:

- Саратовская городская Дума – представительный орган;
- глава муниципального образования «Город Саратов» – исполняющий полномочия председателя городской Думы;
- администрация муниципального образования «Город Саратов» – исполнительно-распорядительный орган;
- контрольно-счетная палата – контрольный орган.

Органы местного самоуправления обладают собственными полномочиями по решению вопросов местного значения и исполнению отдельных переданных государственных полномочий.

Таким образом, органом, уполномоченным на распоряжение спорным земельным участком, является администрация муниципального образования «Город Саратов».

На основании Решения Саратовской городской Думы от 14.12.2017 №27-200 «О бюджете муниципального образования «Город Саратов» на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов» комитет по управлению имуществом города Саратова является главным администратором доходов бюджета муниципального образования «Город Саратов» в отношении доходов, получаемых в виде арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена и которые расположены в границах городских округов и земельные участки, находящиеся в собственности городских округов.

В силу части 2 статьи 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации администратор доходов бюджета обладает бюджетными полномочиями по взысканию задолженности по платежам в бюджет, пеней и штрафов.

В соответствии с пунктом 3.25 Положения о комитете по управлению имуществом города Саратова, утвержденным решением Саратовской городской Думы от 29.09.2011 №7-71, комитет обеспечивает в пределах своей компетенции защиту имущественных прав муниципального образования «Город Саратов», в том числе в сфере земельных отношений, при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, третейских судах, Федеральной антимонопольной службе и ее территориальных органах.

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательств одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 №582 утверждены Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, установлено, что арендная плата при аренде земельных участков определяется исходя из принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Постановлением Правительства Саратовской области от 27.11.2007 №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 в процентах от их кадастровой стоимости. Постановление Правительства Саратовской области от 27.11.2007 №412-П опубликовано в издании «Саратовская областная газета», официальное приложение, №69 от 04.12.2007.

Распоряжением Комитета по управлению имуществом в Саратовской области от 28.12.2012 №989-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» утверждены новые результаты кадастровой оценки.

Исходя из данного Распоряжения от 28.12.2012 №989-р, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка – 5 178,33 руб.

Данное распоряжение вступило в силу со дня официального опубликования – 11.01.2013 (пункт 2 распоряжения) и было опубликовано на сайте сетевого издания «Новости Саратовской Губернии» www.sarnovosti.ru 11.01.2013.

Согласно части 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу части 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно статье 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости (далее по тексту – ГКН).

Таким образом, по смыслу положений Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принятие Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления ненормативного правового акта об утверждении новых результатов кадастровой стоимости земельного участка, предусматривающего внесение в ГКН сведений об установленной кадастровой стоимости, не подменяет собой внесение сведений в ГКН, и такой ненормативный правовой акт является лишь основанием для внесения установленных ненормативным правовым актом сведений в ГКН, которые, таким образом, подлежат публичному применению, в том числе для расчета арендной платы, после такого внесения, а не с даты принятия соответствующего ненормативного правового акта.

Учитывая, что внесение изменений кадастровой стоимости в ГКН произошло 31.01.2013 в связи с принятием и вступлением в силу распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 №989-Р, расчет арендной платы за спорный период следует производить из кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной Распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 №989-Р.

Учитывая положения постановления Правительства Саратовской области от 27.11.2007 № 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и

сроков ее внесения», размер годовой арендной платы с 31.01.2013 составляет $5178,33 * 53 * 2\% = 5489,03$ руб., в квартал 1372,26 руб.

Решением Саратовской городской Думы от 15.12.2016 № 9-66 «об установлении коэффициента для расчета арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории муниципального образования «Город Саратов» установлен коэффициент для расчета арендной платы в размере 3% за земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Таким образом, размер годовой арендной платы с 01.01.2017 составляет $5178,33 * 53 * 3\% = 8233,54$ руб., в квартал 2058,39 руб.

С учетом применения срока исковой давности размер арендной платы за период с 01.01.2016 по 30.06.2018 по расчету суда составляет 17 839,38 руб.

Возражая против требований по иску, ответчиком представлены следующие платежные поручения об оплате арендной платы в полном объеме за период с 01.01.2016 по 30.06.2018: от 17.03.2016 №64, от 21.06.2016 №161, от 15.09.2016 №250, от 15.12.2016 №351, от 23.03.2017 №103, от 16.06.2017 №195, от 13.09.2017 №322, от 27.12.2017 №448, от 23.03.2018 №105, от 16.10.2018 №403.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии задолженности у ответчика по оплате арендной платы за период с 01.01.2016 по 30.06.2018 по спорному договору, в связи с чем в удовлетворении иска в части взыскания основного долга следует отказать.

Рассматривая требования истца о взыскании неустойки за просрочку внесения арендной платы, с учетом применения срока исковой давности, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку (штраф, пени) в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Как свидетельствуют материалы дела, между сторонами возникли обязательственные отношения, регулируемые соответствующими нормами гражданского законодательства.

Пунктом 6.2 договора аренды установлено, что в случае неуплаты арендных платежей в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% от суммы недоимки за каждый день просрочки.

Из представленных ответчиком платежных документов усматривается факт просрочки внесения спорной арендной платы только за 2-ой квартал 2018 года

Ответчиком заявлено ходатайство о применении норм статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По расчету суда неустойка за период с 11.07.2018 по 17.09.2018 составляет в размере 142 руб. 05 коп., которая подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В удовлетворении остальной части иска по взысканию неустойки следует отказать.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования комитета по управлению имуществом города Саратова удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СОТА» (ИНН 6453091350, ОГРН 1076453000876), г. Саратов, в пользу комитета по управлению имуществом города Саратова (ИНН 6450003860, ОГРН 1026402195511), г. Саратов, по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка №886 от 13.11.2008 неустойку за период с 11.07.2018 по 17.09.2018 в размере 142 руб. 05 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

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

Решение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в полном объеме, через Арбитражный суд Саратовской области.

Судья Арбитражного суда
Саратовской области

Н.В. Горбунова