



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 23-93-12;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов
08 июля 2014 года

Дело № А57-8902/2014

резюлютивная часть решения оглашена *01 июля 2014 года*
полный текст решения изготовлен *08 июля 2014 года*

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Большедворской Е.Л., при ведении протокола судебного заседания секретарем Мукба Р.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации муниципального образования «Город Саратов», г.Саратов к Закрытому акционерному обществу «Сергей-Плюс», г.Саратов о взыскании задолженности по договору аренды, при участии в судебном заседании:
от истца - не явился, извещен,
от ответчика – Дарвина Ю.С., представитель по доверенности от 12.05.2014г. (до перерыва),

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Саратовской области обратилась администрация муниципального образования «Город Саратов», г. Саратов, с иском заявлением к закрытому акционерному обществу «Сергей-Плюс», г. Саратов, о взыскании арендной платы по договору № 103 аренды земельного участка от 15.01.2001 года за период с 01.01.2008 года по 31.12.2013 года в размере 941 274 руб. 56 коп., неустойки за период с 15.04.2008 года по 12.03.2014 года в размере 232 645 руб. 11 коп.

Отводов суду не заявлено.

Сторонам разъяснены права в порядке статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства в соответствии с действующим законодательством.

Представитель ответчика в судебном заседании возражала против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в письменном отзыве, указав на истечение срока исковой давности по заявленным требованиям, а также неправильное применение истцом удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка при расчете арендной платы за 2013 год, представив свой контррасчет задолженности по арендной плате и пени.

В силу положений статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Дело рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявлений в соответствии со статьями 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 26.06.2014 года был объявлен перерыв до 11 час. 00 мин. 01.07.2014 года, вынесено протокольное определение. После перерыва рассмотрение дела продолжено.

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

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

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.

Арбитражный суд рассматривает дело по имеющимся в деле доказательствам.

Выслушав представителя ответчика, исследовав доказательства, следуя закрепленному статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также статьей 123 Конституции Российской Федерации, принципу состязательности сторон, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом, на основании постановления мэра г. Саратова от 19.12.2000 года № 813-107, между администрацией г. Саратова (арендодатель) и ЗАО «Сергей-Плюс»

(арендатор) 15.01.2001 года заключен договор № 103 земельного участка, предметом которого является пользование на правах аренды земельным участком, имеющим кадастровый номер 02 03 18 18, площадью 1 151 кв.м, расположенным по адресу: пос. Юриш, 9-я Линия, б/н, в границах, указанных в прилагаемом к договору плане земельного участка и в качественном состоянии как он есть. согласно приложению № 1, под предприятие(я) торговли и общественного питания, здание магазина, сроком на 15 лет (пункт 1.1. договора аренды).

Размер и условия внесения арендной платы согласованы сторонами в разделе 2 договора аренды.

Так, пунктом 2.1. арендатор принял на себя обязательство вносить арендную плату за право пользования участком в размере, согласно прилагаемому к договору расчету арендной платы (приложение № 2). При этом, размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи 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) с письменным уведомлением арендатора. Перерасчет арендной платы производится в срок до 30 августа текущего года.

На основании пункта 2.2. арендная плата вносится арендатором с уплатой равными долями, не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 октября, 15 ноября текущего года.

Расчет задолженности по арендной плате по договору № 103 аренды земельного участка от 15.01.2001 года, как следует из искового заявления, за период с 01.01.2008 года по 31.12.2013 года произведен истцом на основании постановления Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года N 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения» и постановления Правительства Саратовской области от 07.07.2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области»; удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:48:020318:0018 в соответствии с постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 года № 270-П составляет 7 484 руб. 49 коп.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов.

В соответствии со статьей 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

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.

Из вышеуказанной нормы следует, что основной обязанностью арендатора в силу возмездного характера договора является своевременное внесение платы за пользование имуществом. Эта обязанность возникает только после того, как арендодатель исполнит свою обязанность по предоставлению ему объекта аренды в пользование.

Факт передачи земельного участка арендодателем и использования его арендатором сторонами не оспаривается.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии со статьей 3 Земельного кодекса Российской Федерации имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Земельный кодекс Российской Федерации предусматривает определенный и исчерпывающий перечень прав на земельные участки: собственность (статья 15), постоянное (бессрочное) пользование (статья 20), пожизненное наследуемое владение (статья 21), аренда

(статья 22), право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) (статья 23), безвозмездное срочное пользование земельными участками (статья 24).

Статья 3.1 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» устанавливает пределы разграничений государственной собственности на землю между федеральной, субъектов федерации и муниципальной собственностью на землю.

Согласно пункту 3 указанной статьи в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, городских округов, муниципальных районов относятся: земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований; земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления; иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Согласно статье 19 Земельного кодекса Российской Федерации в муниципальной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации; право муниципальной собственности, на которое возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В соответствии с пунктом 10 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» № 137-ФЗ от 25.10.2001 года, распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если Федеральным законом или другим федеральным законом не предусмотрено иное. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Договор заключен сроком на 15 лет и на основании статей 130, 164, 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации зарегистрирован в установленном законом порядке, что подтверждается представленной в материалы дела информационной выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 14.03.2014 года № 90-546994.

Согласно пункту 2 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации законом могут быть установлены особенности сдачи в аренду земельных участков.

Статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает принципы земельного законодательства, одним из которых является платность использования земли.

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.

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 (пункт 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

В пункте 7 части 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации установлен принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

По смыслу статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, если цена на определенные товары (работы, услуги) устанавливается уполномоченными государственными органами, стороны не вправе применять в договорных отношениях иные цены.

Арендная плата за земли, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, в силу статьи 65 Земельного кодекса

Российской Федерации, статьи 21 Закона Российской Федерации от 11.10.1991 года № 1738-1 «О плате за землю», части 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации является устанавливаемой уполномоченными на то государственными органами.

Поэтому стороны обязаны руководствоваться устанавливаемым размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, и не вправе применять другую арендную плату. Независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта. Условие о том, что изменение арендной платы производится путем заключения дополнительного соглашения или направления в адрес арендатора уведомления, не соответствует закону.

Стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации), в связи с чем, независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы, новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом, стороны не лишены права требовать друг от друга внесения изменений, обусловленных изменениями законодательства, в заключенный ими договор аренды.

Пунктом 10 статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного 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, если иное не предусмотрено Федеральным законом «О Государственной компании «Российские автомобильные дороги» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Постановлением Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года N 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения» арендная плата на год за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области, а также за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, установлена в размере двух процентов от кадастровой стоимости

арендуемых земельных участков. Документ официально опубликован в издании «Саратовская областная газета», официальное приложение, N 4 (79), 01.04.2008 года.

С принятием указанного постановления от 27.11.2007 года N 412-П признано утратившим силу постановление Правительства Саратовской области от 10.04.2007 года N 159-П «Об определении размера арендной платы и сроков ее внесения за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Саратовской области» (пункт 4 постановления от 27.11.2007 года N 412-П).

Размер кадастровой стоимости земельных участков определялся в соответствии с постановлением Правительства Саратовской области от 30.11.2007 года N 423-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области». Первоначальный текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Саратовской области», N 7, ноябрь, 2007 года.

В последующем кадастровая стоимость земельного участка рассчитывалась на основании результатов государственной оценки земель города Саратова, утвержденных Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Саратовской области», N 15, июль, 2009 года, выход в свет 17.07.2009 года).

Постановление Правительства Саратовской области от 07.07.2009 года N 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области», которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 01.01.2007 года, согласно приложению N 3, вступило в силу со дня его официального опубликования - текст документа опубликован в издании «Собрание законодательства Саратовской области», № 15, июль, 2009 года (выход в свет 17.07.2009 года).

Таким образом, в соответствии с положениями статей 424 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируруемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта (Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.02.2010 года № 12404/09).

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

На основании статей 307, 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договора, иных оснований, предусмотренных законом, и должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Фактические обстоятельства дела свидетельствуют о том, что стороны вступили в гражданско-правовые отношения по аренде имущества, которые подлежат регулированию нормами главы 34 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Передача арендодателем объекта найма (земельного) в пользование арендатора породила у последнего обязанность по встречному представлению в виде оплаты арендных платежей в размере, согласованном контрагентами.

Системный анализ положений договора № 188 аренды земельного участка от 28.01.1999 года позволяет суду, рассматривающему настоящее дело, сделать вывод о том, что в договоре аренды предусмотрена возможность изменения в одностороннем порядке утвержденной методики расчета арендной платы, что согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума от 02.02.2010 года № 12404/09 и Постановлении Президиума от 05.07.2011 года № 1709/11.

Таким образом, при расчете задолженности по арендной плате следует применять методику расчета арендной платы с применением в качестве базы исчисления кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка определяется путем умножения его площади на утвержденный субъектом Российской Федерации удельный

показатель кадастровой стоимости, определяемый с учетом месторасположения земельного участка и вида разрешенного использования.

Вместе с тем, в соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 года № 13 «О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 года № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми, независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами [статьи 424](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2013 года, постановлении Федерального арбитражного суда Уральского округа от 04.07.2013 года № А07-20211/2012, оставленными без изменения Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 года.

С 11.01.2013 года вступило в силу распоряжение комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 года № 989-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области». Согласно приложению 1 к указанному распоряжению удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:48:020318:0018 составляет 2 630 руб. 94 коп.

Таким образом, суд соглашается с доводами ответчика о том, что размер арендной платы по договору № 103 аренды земельного участка от 15.01.2001 года за 2013 год (с 11.01.2013 года по 31.12.2013 года) подлежит расчету, исходя из удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка в размере 2 630 руб. 94 коп.

Кроме того, судебная защита нарушенных прав и законных интересов имеет временные границы – установленный законом срок исковой давности.

В отзыве ответчик указал на пропуск срока исковой давности в части периода взыскания задолженности до 25.04.2011 года, поскольку истец обратился в суд с настоящим иском только 25.04.2014 года.

Согласно статье 195 Гражданского кодекса Российской Федерации судебная защита нарушенных гражданских прав гарантируется в пределах срока исковой давности.

[Статьей 196](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрен общий срок исковой давности, который составляет три года.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 26](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 года и от 15.11.2001 года "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" предусмотрено, что в случае пропуска стороной срока давности при наличии заявления надлежащего лица об истечении срока исковой давности суд вправе отказать в удовлетворении требования именно по этим мотивам, поскольку в соответствии с [абзацем 2 пункта 2 статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием отказа в иске.

Согласно [статье 200](#) Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Требования, на которые исковая давность не распространяется, перечислены в [статье 208](#) Кодекса. Такое требование как взыскание арендной платы по договору в данный перечень не включено.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 года № 15 и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 года № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» разъяснено, что 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 со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Срок исковой давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными денежными

средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Согласно представленному в материалы дела расчету задолженность по арендной плате по договору № 103 аренды земельного участка от 15.01.2001 года начислена ответчику за период с 01.01.2008 года по 31.12.2013 года.

Судом установлено, что настоящее исковое заявление подано в суд 25.04.2014 года, то есть за пределами срока исковой давности, предусмотренного [статьей 196](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, и истекшего 25.04.2014 года по требованию о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.01.2008 года по 24.04.2011 года.

В соответствии со [статьей 203](#) Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности прерывается предъявлением иска в установленном порядке, а также совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга.

Согласно [пункту 14](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", перечень оснований перерыва течения срока исковой давности, установленный [статьей 203](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не может быть изменен или дополнен по усмотрению сторон и не подлежит расширительному толкованию.

Поскольку исков по заявленному предмету спора истцом до настоящего времени в установленном порядке предъявлено не было, а также совершения обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга, судом не установлено, то течение срока исковой давности не прерывалось.

В связи с тем, что ответчиком при рассмотрении дела заявлено о пропуске истцом срока исковой давности для защиты нарушенного права, то суд, руководствуясь положениями [статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований истца в части взыскания долга по арендной плате за период с 01.01.2008 года по 24.04.2011 года.

В соответствии со [статьей 9](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Доказательств того, что истец в течение этого времени не знал о невыплате ответчиком денежных средств за пользование арендованным имуществом, не представлено ([статья 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах, суд считает правомерным взыскание с ответчика задолженности по настоящему договору исходя из расчета, произведенного ответчиком, за период с 25.04.2011 года по 31.12.2013 года.

С учетом этого, оценив имеющиеся в деле доказательства в соответствии со статьями 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что размер арендной платы за пользование вышеуказанным земельным участком в данном случае следует определить с учетом норм о сроке исковой давности, что за период с 25.04.2011 года по 31.12.2013 года составляет 365 096 руб. 19 коп. В остальной части исковые требования удовлетворению не подлежат, исходя из изложенного выше.

Истцом также заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по арендной плате за период с 15.04.2008 года по 12.03.2014 года в сумме 232 645 руб. 11 коп.

Неустойка рассчитана истцом исходя из пункта 2.5. договора аренды, предусматривающей ответственность арендатора, в случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, в виде уплаты неустойки просрочки в размере, установленном законодательством от суммы недоимки за каждый день просрочки.

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.

Между тем, нормой [статьи 207](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.).

При таких обстоятельствах, в связи с отсутствием правовых оснований для применения [статьи 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, требование истца о взыскании неустойки, по обязательствам, возникшим за период с 15.04.2008 года по 14.07.2011 года, также не подлежит удовлетворению в силу [статьи 199](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из вышеизложенного, суд приходит к выводу о том, что требования о взыскании с ответчика пени за ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы, подлежат удовлетворению за период с 15.07.2011 года по 12.03.2014 года с учетом установленного судом размера арендной платы, подлежащего взысканию за период с 25.04.2011 года по 31.12.2013 года, и исходя из контррасчета, произведенного ответчиком.

Согласно [статье 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в [пункте 1](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 года N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. Поскольку в силу [пункта 1 статьи 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков, он может в опровержение заявления ответчика о снижении неустойки представить доказательства, свидетельствующие о том, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего в гражданском обороте разумно и осмотрительно при сравнимых обстоятельствах, в том числе основанные на средних показателях по рынку (изменение процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, колебания валютных курсов и т.д.).

В соответствии с [Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 года N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации"](#) исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе ([статья 1](#) Гражданского кодекса

Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании [статьи 333](#) Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

От ответчика ходатайств о снижении неустойки в соответствии со [статьей 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации не поступало.

Исходя из предмета и основания иска, а также подлежащих применению норм материального права, в предмет исследования по настоящему спору входят вопросы о заключенности и действительности договора, наличии доказательств пользования ответчиком земельным участком и своевременной оплаты арендной платы арендатором, а также правильности расчета неустойки и наличия (отсутствия) доказательств ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

При таких обстоятельствах, руководствуясь [статьями 309, 310, 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, руководящими разъяснениями арбитражной практики, изложенными в [Постановлении](#) Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 года N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", условиями договора № 103 аренды земельного участка от 15.01.2001 года и исходя из установленных в ходе рассмотрения дела фактов несвоевременной оплаты арендатором арендной платы на сумму 365 096 руб. 19 коп., суд приходит к выводу о том, что требования о взыскании с ответчика пени за ненадлежащее исполнение обязательств по внесению арендной платы, подлежат удовлетворению в размере 51 883 руб. 96 коп. за период с 15.07.2011 года по 12.03.2014 года. В остальной части исковые требования удовлетворению не подлежат по основаниям, изложенным выше.

Согласно статье 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражным судом суд решает вопрос о распределении судебных расходов.

В силу статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

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

На основании статьи 333.37 части второй Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

Согласно части 3 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Информационном письме № 117 от 13.03.2007 года «Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации» пояснил, что суд, вынося судебный акт, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, должен руководствуясь общим принципом отнесения судебных расходов на стороны пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований (часть 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), разрешить вопрос о распределении расходов исходя из того, что в рассматриваемом случае требования истца фактически удовлетворены.

Поскольку суд пришел к выводу о частичном удовлетворении заявленных требований, решая вопрос о распределении расходов по уплате государственной пошлины по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд относит их на ответчика, в размере, пропорционально удовлетворенным требованиям; истец, как орган местного самоуправления, от уплаты государственной пошлины освобожден.

Государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Сергей-Плюс», г.Саратов в пользу Администрации муниципального образования «Город Саратов», г.Саратов, задолженность по договору аренды №103 от 15.01.2001г. за период с 25.04.2011г. по 31.12.2013г. в размере

365 096 руб. 19 коп., пени за период с 15.07.2011г. по 12.03.2014г. в размере 51 883 руб. 96 коп.

В остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Сергей-Плюс», г.Саратов в доход Федерального бюджета Российской Федерации госпошлину в размере 11 339 руб. 60 коп.

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

Решение может быть обжаловано через суд, вынесший решение, в апелляционном порядке в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа, в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Исполнительный лист выдать взыскателю после вступления решения в законную силу.

Направить копии судебного акта лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Лицам, участвующим в деле, разъясняется, что информация о принятых по делу судебных актах размещается на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru> и в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда.

Судья арбитражного суда
Саратовской области

Е.Л.Большедворская