



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
28 января 2015 года

Дело №А57-25436/2014

Резолютивная часть решения оглашена 26.01.2015

Полный текст решения изготовлен 28.01.2015

Арбитражный суд Саратовской области в составе Елистратова К.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем Зуйковой А.С.,

рассмотрев исковое заявление Администрации муниципального образования «Город Саратов», г. Саратов,

к ООО «Триплекс-Техне», ОГРН 1026403045503,

о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка № 672 от 05.06.2003 за период с 01.01.2008г. по 30.09.2014г в сумме 1156191,53 руб. , пени в сумме 434355,14 руб.

При участии:

Представитель от истца Карпиленко Е.С.

от ответчика – Пшеничная Т.В. дов. от 05.12.2014

У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд поступило исковое заявление Администрации муниципального образования «Город Саратов», г. Саратов, к ООО «Триплекс-Техне», ОГРН 1026403045503, о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка № 672 от 05.06.2003 за период с 01.01.2008г. по 30.09.2014г в сумме 1156191,53 руб. , пени в сумме 434355,14 руб.

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

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.

Постановлением мэра г.Саратова от 04.12.2002г. № 1203-16 ООО "Триплекс-Техне" предоставлен в аренду сроком на 25 лет земельный участок площадью 5.805 кв.м. с кадастровым номером 64:48:040829:10, для занимаемый нежилым зданием по адресу: г. Саратов, проспект 50 Лет Октября 108.

Во исполнение данного постановления между Администрацией г.Саратова, именуемой дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и ООО "Триплекс-Техне", именуемым в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключен договор аренды земельного участка № 672 от 05.06.2003г.

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

Пунктом 2.2 договора аренды земельного участка № 672 от 05.06.2003г., определено что арендная плата вносится арендатором равными долями не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 октября; 15 ноября текущего года.

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. N15/18 «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 № 6472 от 05.12.2003г., 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 19.11.2014 г. задолженность до 01.01.2012 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 % за земельные участки, предназначенные для размещения нежилого здания.

Произведенный истцом расчет задолженности за период по 31.12.2013 г. произведен с применением кадастровой стоимости участка, утвержденной Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области», полностью.

Между тем, Постановлением Правительства Саратовской области от 12.02.2013 № 58-П «О признании утратившими силу некоторых правовых актов Правительства Саратовской области» названный нормативный правовой акт признан утратившим силу с 11.01.2013 (пункт 2).

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 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:48:040829:10 составляет 1198 руб. 05 коп.

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 года.

В постановлении 02.02.2010 № 12404/09 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что поскольку согласно пункту 3 статьи 64 Земельного кодекса Российской Федерации стоимость аренды государственной (муниципальной) земли

относится к категории регулируемых цен, 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.

Следовательно, значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, утвержденное Распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р, исходя из положений абзаца третьего статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», подлежит применению и использованию в расчетах с момента вступления в силу этого Распоряжения и внесении утвержденных им экономических характеристик земельного участка в государственный кадастр недвижимости.

Судом установлено, что значение удельного показателя кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере 1198 руб. 05 коп. было внесено в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, утверждение новых результатов кадастровой стоимости земельного участка отменяет ранее действующие, утвержденные постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П, в связи с чем, они в расчетах применению не подлежат.

Таким образом, за период с 01.01.2012 по 30.09.2014 размер арендной платы следует исчислять следующим образом:

С.01.01.2012 г. по 10.01.2013 – $2696 \text{ руб.} 29 \text{ коп.} * 5805 * 375 / 365 * 2\% = 321.615 \text{ руб.} 69 \text{ коп.}$

за период с 11.01.2013 по 30.09.2014 – $1198 \text{ руб.} 05 \text{ коп.} * 5805 * 628 / 365 * 2\% = 239.317 \text{ руб.} 21 \text{ коп.}$

Таким образом общий размер арендной платы начисленный ответчику составляет: 560.932 руб. 91 коп.

Ответчиком задолженность была оплачена частично платежными поручениями

№5 от 14.06.2013 г. на сумму 113.039 руб. 27 коп.

№ 11 от 13.02.2013 г. на сумму 100.000 руб.

№ 18 от 01.04.2013 г. на сумму 100.000 руб.

Таким образом размер задолженности составляет 247.893 руб. 64 коп.

Платежное поручение от 05.09.2012 г. на сумму 313.039 руб. 27 коп. имеет назначение платежа "Арендная плата за 2011 год" т.о. данным платежным поручением оплачена задолженность за более ранний период.

Ответчик доказательств внесения задолженности не представил в следствии чего подлежит взысканию сумма 247.893 руб.64 коп.

Пунктом 6.2. Договора аренды предусмотрена ответственность за нарушения обязательства по оплате арендной платы в виде неустойки в размере установленном законодательством.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В пункте 42 Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №6/8 предусмотрено, что «при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства».

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; размер неустойки значительно превышает размер возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и другие.

Установление явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств находится в компетенции суда.

Суд исследовав материалы дела находит оснований для применения ст.333 ГК РФ . В то же время суд высчитывает размер пени самостоятельно исходя из размера задолженности подлежащей взысканию.

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

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Триплекс-Техне», ОГРН 1026403045503 в пользу администрации муниципального образования «Город Саратов» задолженность по договору аренды за несвоевременную оплату арендной платы по договору

аренды земельного участка № 672 от 05.06.2003 в сумме 247893 руб.64 коп за период по 30.09.2014, пени в сумме 38359руб. 44 коп. за период по 30.10.2014.

В остальной части заявленных исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Триплекс-Техне», ОГРН 1026403045503 в доход Федерального бюджета РФ госпошлину в сумме 8.725 руб. 06 коп.

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 через принявший решение в первой инстанции арбитражный суд.

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

Судья

К.А. Елистратов