



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  
РЕШЕНИЕ

город Саратов  
02 марта 2015 года

Дело № А57-25121/2014

Резолютивная часть решения оглашена 20 февраля 2015 года  
Полный текст решения изготовлен 02 марта 2015 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Кулахметова Ш.Б., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Царук М.А., рассмотрев открытым в судебном заседании материалы дела искового заявлению администрации муниципального образования «Город Саратов», г. Саратов, ОГРН 1036405000280 к обществу с ограниченной ответственностью «Гмалидус», г. Саратов, ОГРН 1096451002460 о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 25.11.2002 № 2028 в сумме 1 943 486 руб. 73 коп., неустойки в сумме 415 474 руб. 82 коп., при участии в судебном заседании:  
от истца – Котлов Д.А. (доверенность от 22.08.2014 № 01-03/100, паспорт обозревался),  
от ответчика – Пшеничная Т.В. (доверенность от 25.11.2014, паспорт обозревался),

у с т а н о в и л:

в Арбитражный суд Саратовской области обратилась администрации муниципального образования «Город Саратов» с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Гмалидус» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 25.11.2002 № 2028 в сумме 1 943 486 руб. 73 коп., неустойки в сумме 415 474 руб. 82 коп.

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования в полном объеме.

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

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 поступило.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии с требованиями статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Исследовав материалы дела, проверив доводы, изложенные в исковом заявлении, отзыве на иск, дополнении к отзыву и возражениях на отзыв, руководствуясь принципом состязательности сторон, закрепленным статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, а также статьей 123 Конституции Российской Федерации, суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Постановлением мэра г. Саратова от 16.04.2002 № 288-285 ОАО "Саратовтрансремонт" предоставлен в аренду сроком на 15 лет земельный участок площадью 1,0089 га. регистрационный номер 01093041, занимаемый производственной базой по улице Крайняя, д. № 5 в Заводском районе.

Во исполнение данного постановления между Администрацией г. Саратова, именуемой в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны и ОАО "Саратовтрансремонт", именуемым в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключен договор аренды земельного участка № 2028 от 25.11.2002г.

Постановлением мэра г. Саратова от 23.10.2003 №753-122 в постановление мэра г. Саратова от 16.04.2002г. № 288-285 внесены изменения, слова «земельный участок площадью 1,0089 га» заменены словами «земельный участок площадью 0,8695 га». Аналогичные изменения были внесены в договор аренды земельного участка № 2028 от 25.11.2002 соглашением № 1 от 23.10.2003.

Согласно соглашению о замене стороны в договоре аренды земельного участка № 2028 от 25.11.2002г. от 09.06.2006 ОАО «Саратовтрансремонт» выходит из договора № 2028 от 25.11.2002г. аренды земельного участка, передавая все права и обязанности Арендатора, вытекающие из данного договора ООО «Вангрейт».

По договору замены стороны в обязательстве от 12 февраля 2010 года ООО «Вангрейт» уступило, а ООО «Гмалидус» приняло на себя права и обязанности по договору аренды земельного участка от 25.11.2002 года № 2028, арендодателем по которому является Администрация города Саратова.

Согласно договору замены стороны в обязательстве от 13 июня 2014 года ООО «Гмалидус» уступило, а Ванин Александр Николаевич принял на себя права и обязанности по договору аренды земельного участка от 25.11.2002 года № 2028 (дата государственной регистрации 19.05.2006, № 64-64-01/143/2006-414), находящийся по адресу: г. Саратов, ул. Крайняя, 5.

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

Пунктом 2.6 договора аренды земельного участка № 2028 от 25.11.2002, определено, что арендная плата вносится арендатором равными долями не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября текущего года.

Согласно п. 2 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Земельного кодекса Российской Федерации). 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 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 и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации.

По смыслу пункта 1 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. 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 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. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12, 15 ноября 2001 года №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 Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации от 12, 15 ноября 2001 года № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности», в соответствии со ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 года № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Пунктом 2.6. договора аренды земельного участка № 2028 от 25.11.2002, определено, что арендная плата вносится арендатором с уплатой равными долями не позднее 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября текущего года.

С учетом обращения истца с настоящим иском лишь 14.11.2014 задолженность до 14.11.2011 г. взысканию не подлежит.

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.

Постановление Правительства Саратовской области от 27.11.2007 № 412-П опубликовано в издании "Саратовская областная газета", официальное приложение, № 69, 04.12.2007. В соответствии с вышеназванным постановлением устанавливается годовой размер арендной платы в размере 2 % за земельные участки, предназначенные для размещения промышленных объектов.

Произведенный истцом расчет задолженности за период по 31.12.2013 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 64:48:020632:1 составляет 1404,69 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](http://www.sarnovosti.ru) 11.01.2013.

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 1 404 руб. 69 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 01.10.2011 по 10.01.2013 -  $2\,742 \text{ руб.}15\text{коп} * 8\,695 * 467/365 * 2\% = 609\,139 \text{ руб.} 05 \text{ коп.}$ ; за период с 11.01.2013 по 11.07.2014 -  $1\,404 \text{ руб.} 69 \text{ коп.} * 8\,695 * 547/365 * 2\% = 366\,246 \text{ руб.} 03 \text{ коп.}$

Общий размер арендной, платы начисленный ответчику, составляет: 975 385 руб. 53 коп.

Ответчик доказательств внесения задолженности не представил, в следствии чего подлежит взысканию сумма 975 385 руб. 53 коп.

Пунктом 2.9. 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, не находит оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. В то же время суд высчитывает размер пени самостоятельно исходя из размера задолженности подлежащей взысканию с учетом ее увеличения и применения срока исковой давности.

Согласно расчету суда, сумма пени составляет 130 095 руб. 70 коп. В остальной части исковых требований о взыскании пени следует отказать.

В связи с тем, что ответчик в добровольном порядке сумму задолженности не погасил, спор в досудебном порядке не разрешен, истец был вынужден обратиться в суд с настоящим иском.

Согласно части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации способами.

В соответствии со статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

В силу части 1 статьи 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.

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

В соответствии с частью 1 статьи 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.

В соответствии с положениями пункта 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального Кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В силу части 2 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражный суд решает вопрос о распределении судебных расходов.

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.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся

на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

В соответствии со статьей 50 Бюджетного кодекса Российской Федерации государственная пошлина по делам, рассматриваемым арбитражными судами, уплачивается в федеральный бюджет.

Учитывая изложенное, суд считает, что с ответчика в доход федерального бюджета Российской Федерации подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 16 306 руб.

Руководствуясь статьями 106-110, 150, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

р е ш и л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Гмалидус», г. Саратов, ОГРН 1096451002460 в пользу администрации муниципального образования «Город Саратов», г. Саратов, ОГРН 1036405000280 задолженность в сумме 975 385 руб. 53 коп., пени в сумме 130 095 руб. 70 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Гмалидус», г. Саратов, ОГРН 1096451002460 в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в сумме 16 306 руб.

Выдать исполнительные листы 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 арбитражного суда может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня изготовления полного текста решения через Арбитражный суд Саратовской области.

Направить копии решения арбитражного суда 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

Ш.Б. Кулахметов