

**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

Дело № А57-3779/2015

28 апреля 2015 года

Резолютивная часть решения оглашена 21 апреля 2015 года

Полный текст решения изготовлен 28 апреля 2015 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Альковой В.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Локтевой Н.В., рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда Саратовской области дело по исковому заявлению комитета по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области, г. Энгельс Саратовской области к обществу с ограниченной ответственностью «Согласие-2», г. Энгельс Саратовской области о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка и пени при участии в судебном заседании:

от истца: Лекарева Т.В., по доверенности № 01-09/08552 от 01.09.2014 года,
от ответчика: Пшеничная Т.В., по доверенности от 13.03.2015 года.

УСТАНОВИЛ:

В арбитражный суд Саратовской области обратился комитет по управлению имуществом администрации Энгельсского муниципального района Саратовской области, г. Энгельс Саратовской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Согласие-2», г. Энгельс Саратовской области о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка от 13.02.2001 года № 3442, площадью 6231 кв.м., расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Лесозаводская, д. 59,

за период с 01.06.2011 года по 31.12.2014 года в размере 241990,68 рублей и пени за период с 1.07.2011 года по 17.10.2014 года в сумме 206588,91 рублей.

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования.

Ответчик возражает против иска, просит применить срок исковой давности и снизить размер неустойки по статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании был объявлен перерыв с 14 апреля 2015 года до 14 часов 50 минут 21 апреля 2015 года.

Дело в арбитражном суде рассматривается в порядке статей 153-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

Арбитражный суд рассматривает дело по имеющимся в деле доказательствам.

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 заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

13.02.2001 года между администрацией города Энгельса и Энгельского района (арендодатель) и ООО «Согласие-2» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 3442, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок с кадастровым номером 64:50:011205:34, площадью 6231 кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область г. Энгельс, ул. Лесозащитная, д. 59.

В силу части 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Указанное правило в отношении аренды конкретизировано в части 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

С учетом положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации предмет, определенный сторонами в договоре, не вызывает у них сомнений относительно объекта аренды либо неопределенности по установлению имущества, подлежащего передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Дав оценку представленным доказательствам, суд пришел к выводу, что материалы дела в совокупности свидетельствуют об отсутствии у сторон разногласий либо заблуждений в отношении предмета договора и размера арендной платы, неопределенности по указанным вопросам в ходе исполнения договора у сторон не имелось.

Земельный участок передан арендатору на основании акта приема-передачи земельного участка.

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).

Пунктом 7 ст. 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.

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.

В пункте 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «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.

Пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются соглашением сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 2 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Поэтому 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.

В соответствии с постановлением Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года № 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, № 4 (79), 01.04.2008.

Согласно расчету арендной платы (приложение к договору) арендная плата рассчитана в размере 2 % от кадастровой стоимости земельного участка.

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

Исходя из постановлений Правительства Саратовской области от 27.11.2007 № 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения» и от 07.07.2009 № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» кадастровая стоимость рассматриваемого земельного участка составляла 9752574,27 рублей.

Таким образом, размер годовой арендной платы за рассматриваемый земельный участок, имеющий кадастровую стоимость 9752574,27 рублей, составлял 195051,49 (9752574,27 * 2%) рублей.

Новая кадастровая оценка спорного земельного участка, утверждена распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области» (вступило в силу 11.01.2013).

Согласно указанному распоряжению комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р значение кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка составило 4967727,06 рублей.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства Саратовской области от 27.11.2007 года № 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения» размер арендной платы подлежит пересмотру в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае изменения кадастровой стоимости земель.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 года № 15117/11, и поддержанной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.02.2014 года № 15534/13, 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.

Учитывая изложенное, новая кадастровая стоимость, установленная в отношении спорного земельного участка распоряжением Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р «Об утверждении результатов государственной оценки земель населенных пунктов в Саратовской области», подлежит применению с 11.01.2013 года.

Исходя из значения кадастровой стоимости рассматриваемого земельного участка - 4967727,06 рублей, размер годовой арендной платы с 11.01.2013 года составляет 99354,54 (4967727,06 * 2 %) рублей и 24838,64 рублей в квартал.

В связи с неисполнением ответчиком обязанности по внесению арендной платы за период с 01.06.2011 года по 31.12.2014 года истец обратился в суд с рассматриваемым иском.

Ответчик заявил ходатайство о пропуске срока исковой давности.

Статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности установлен в три года.

Согласно пункту 2 статьи 200 ГК РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения. По обязательствам, срок исполнения которых не определен либо определен моментом востребования, течение исковой давности начинается с момента, когда у кредитора возникает право предъявить требование об исполнении обязательства, а если должнику предоставляется льготный срок для исполнения такого требования, исчисление исковой давности начинается по окончании указанного срока.

Истец обратился в суд с иском 27.02.2015 года.

Согласно части 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.

В соответствии с пунктом 26 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» истечение срока исковой давности является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Учитывая, что пунктом 2.3. договора в редакции дополнительного соглашения от 17.08.2004 года предусмотрено внесение арендной платы ежемесячными платежами не

позднее 10 числа месяца следующего за отчетным, то требования за февраль 2012 года заявлены в пределах срока исковой давности.

В пределах срока исковой давности заявлены требования о взыскании арендной платы за период с 27.02.2012 года по 31.12.2014 года.

Размер арендной платы за спорный земельный участок за период с 27.02.2012 года по 31.12.2014 года составляет 364961,40 рублей, в том числе:

с 27.02.2012 года по 31.03.2012 года 17683,24 рублей ($9752574,27 * 2\% : 4$ квартала : 91 * 33дня),

2-4 кварталы 2012 года – 146287,46 рублей ($9752574,27 * 2\% : 4$ квартала * 3 квартала),

1 квартал 2013 года - 27120,22 рублей (5343,88 рублей за 10 дней января ($9752574,27 * 2\% : 365 * 10$) + 21776,34 ($4967727,06 * 2\% : 365 * 80$)),

со 2 квартала 2013 года по 4 квартал 2014 года – 173870,48 рублей ($4967727,06 * 2\% : 4 * 7$ кварталов).

Ответчик по представленным в материалы дела платежным поручениям произвел частичную оплату арендной платы, в связи с чем задолженность по арендной плате за период с 27.02.2012 года по 31.12.2014 года составила 60288,76 рублей.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства 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 допускаются.

Истец также заявил требование о взыскании договорной неустойки за период с 12.07.2011 года по 17.10.2014 года в сумме 206588,91 рублей.

В силу статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой предусмотренной законом или договором. 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 не исполнения или не надлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Дополнительным соглашением от 02.09.2004 года предусмотрено начисление пени в размере 0,1 % от суммы неуплаты за каждый день просрочки.

С учетом заявленного ответчиком ходатайства о применении срока исковой давности, взысканию подлежит неустойка за период с 10.04.2012 года по 17.10.2014 года, размер которой составляет 39989,08 рублей.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2011 года № 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 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Заявление ответчика о явной несоразмерной неустойки последствиям нарушения обязательства может быть сделано исключительно при рассмотрении судом дела по правилам суда первой инстанции (пункт 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера неустойки, в связи с тем, что предусмотренный договором размер неустойки чрезмерно высок.

Пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2011 года № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъясняет, что при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения

обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Поскольку сторонами не представлены доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период, то суд считает, что в данном случае соразмерной будет являться неустойка равная двукратной учетной ставке Банка России.

Ответчик в отзыве на иск просит снизить размер неустойки до 28074,66 рублей. Суд, считает возможным удовлетворить ходатайство о снижении размера договорной неустойки.

С учетом изложенного, исковые требования подлежат удовлетворению в части взыскания задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка № 3442 от 13.02.2001 года за период с 27.02.2012 года по 31.12.2014 года составила 60288,76 рублей и неустойки за период с 10.04.2012 года по 17.10.2014 года в сумме 28074,66 рублей. В остальной части иска необходимо отказать.

В соответствии с пунктом 1.1. статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации государственные органы, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков освобождаются от уплаты госпошлины.

В соответствии с частью 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.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Согласие-2», г. Энгельс Саратовской области в пользу комитета по управлению имуществом администрации Энгельского муниципального района Саратовской области, г. Энгельс Саратовской области задолженность по арендной плате по договору № 3442 от 13.02.2001 года аренды земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул.

Лесозаводская, д. 59 в размере 60288,76 рублей, пени за просрочку оплаты в сумме 28074,66 рублей.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Согласие-2», г. Энгельс Саратовской в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 2358,23 руб.

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

Исполнительный лист выдать взыскателю после вступления решения в законную силу.

Исполнительный лист на взыскание государственной пошлины выдать налоговому органу по месту нахождения должника.

Решение арбитражного суда может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции, если иное не установлено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

В.А. Алькова