



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

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов  
05 октября 2015 года

Дело № А57-18147/2015

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Пузиной Е.В., рассмотрев материалы дела по исковому заявлению Администрации муниципального образования «Город Саратов» (ОГРН 1036405000280, ИНН 6450011003), г. Саратов к Обществу с ограниченной ответственностью «Магазин № 23 Спорткультуртовары», г. Саратов о взыскании задолженности

## У С Т А Н О В И Л:

В Арбитражный суд Саратовской области обратилась Администрация муниципального образования «Город Саратов» с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Магазин № 23 Спорткультуртовары» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999 г. в сумме 209 499, 55 рублей; неустойки в сумме 25097, 33 рублей.

В соответствии с п.1 ч. 1 ст. 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации указанный спор подлежит рассмотрению в порядке упрощенного производства.

Дела в порядке упрощенного производства рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, предусмотренным АПК РФ, с особенностями, установленными главой 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (часть 1 статьи 226 АПК РФ).

В связи с этим при рассмотрении дел в порядке упрощенного производства применяются общие правила извещения лиц, участвующих в деле (глава 12 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), с учетом правовых позиций, сформулированных в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации».

При этом с учетом положений части 1 статьи 121 кодекса лица, участвующие в деле, рассматриваемом в порядке упрощенного производства, извещаются арбитражным судом о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу. Вместе с тем, исходя из положений части 5 статьи 228 АПК РФ, согласно которым дело рассматривается в порядке упрощенного производства без вызова сторон, судебное

разбирательство по правилам главы 19 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не проводится. В связи с этим арбитражный суд не извещает лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия.

Лица, участвующие в деле, рассматриваемом в порядке упрощенного производства, считаются извещенными надлежащим образом, если ко дню принятия решения арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, направленной ему в порядке, установленном АПК РФ, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

Извещения направляются арбитражным судом по адресу, указанному лицом, участвующим в деле, либо по месту нахождения организации или по месту жительства гражданина. Лица, участвующие в деле, обязаны сообщить арбитражному суду об изменении своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения копии судебных актов направляются по последнему известному арбитражному суду адресу и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находится или не проживает.

Представитель истца надлежащим образом извещен о принятии искового заявления к производству и рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, что подтверждается имеющимся в материалах дела почтовым уведомлением № 17254.

Ответчик надлежащим образом извещен о принятии искового заявления к производству и рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, что подтверждается имеющимся в материалах дела почтовым уведомлением № 17256. В материалах дела имеется отзыв ответчика, в котором Общество возражает против заявленного истцом размера задолженности.

Информация о всех принятых по делу судебных актах, о датах, времени и месте проведения судебных заседаний размещалась на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru.>, а также в информационных киосках, расположенных в здании арбитражного суда.

Судом выполнены обязанности по размещению информации о времени и месте судебных заседаний на официальном сайте арбитражного суда в сети Интернет в соответствии с требованиями абзаца второй части 1 статьи 121 АПК РФ. В материалах дела имеются документы, подтверждающие соблюдение условий части 4 статьи 123 АПК РФ.

На основании изложенного, суд считает, что все меры к извещению лиц, участвующих в деле, приняты.

Дело рассматривается в порядке статей 226-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Заявлений в соответствии со статьями 24, 47, 48, 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не имеется.

В силу части 5 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в порядке упрощенного производства без вызова сторон после истечения сроков, установленных судом для представления доказательств и иных документов в соответствии с частью 3 настоящей статьи. Суд исследует изложенные в представленных сторонами документах объяснения, возражения и (или) доводы лиц, участвующих в деле, и принимает решение на основании доказательств, представленных в течение указанных сроков.

Исследовав письменные доказательства, руководствуясь принципом состязательности сторон, закрепленным статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а также статьей 123 Конституции Российской Федерации, суд исходит из следующего.

Как следует из материалов дела, постановлением Администрации г.Саратова № 225-113 от 13.04.1999г. ООО «Магазин № 23 Спорткультуртовары» предоставлен в аренду сроком на 11 лет земельный участок площадью 945 кв.м. с кадастровым номером 64:48:040407:28, занимаемый помещением магазина по адресу: г.Саратов, ул.Лебедева-Кумача, б/н.

Во исполнение данного постановления 22.06.1999г. между Администрацией г.Саратова ( арендодатель) и ООО «Магазин № 23 Спорткультуртовары» (арендатор) был заключен договор аренды земельного участка № 1247, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, площадью 945 кв.м. с кадастровым номером 64:48:040407:28, занимаемый помещением магазина по адресу: г.Саратов, ул.Лебедева-Кумача, 70. Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

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.

В соотв. с п. 1.1. Договора, договор заключен на срок 11 лет.

Согласно части 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса РФ).

По истечению срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, арендатор продолжал пользоваться предоставленным имуществом, в связи с чем, в силу части 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается продленным на неопределенный срок, на тех же условиях.

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

Согласно п.2.2. договора, арендная плата вносится арендатором с уплатой равными долями, не позднее 15 апреля, 15 июля, 15 октября, 15 ноября текущего года.

Пунктом 2.1 договора предусмотрено изменение размера арендной платы арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти и местного самоуправления, централизованно устанавливающими оценочные зоны, размер нормативной цены земли, базовые ставки арендной платы и льготы с письменным уведомлением арендатора.

Таким образом, договор аренды предусматривает механизм определения арендной платы в зависимости от наступления определенных условий, а именно, изменения действующих нормативных правовых актов, в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации, регулирующих порядок определения арендной платы, что не является изменением условия договора о размере арендной платы в смысле, придаваемом этому понятию частью 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а представляет собой исполнение договорного обязательства.

На основании пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», 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 (абзац введен Федеральным законом от 24.07.2007г. №212-ФЗ).

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 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 арендная плата рассчитана в соответствии с вышеуказанным постановлением Правительства Саратовской области в размере 2 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков рассчитывается на основании результатов государственной оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009г. №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).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 утверждены "Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности", установлено, что арендная плата при аренде земельных участков определяется исходя из принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Учитывая, что в настоящем деле кадастровая оценка установлена на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, таким образом, положения арендаторов таких земельных участков не должно быть хуже, чем арендаторов земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации. Данная позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2012 N ВАС-15117/11 по делу N A57-13223/2010.

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

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

Арендодатель свое обязательство по договору аренды выполнил в полном объеме.

Однако обязательства ответчиком – ООО «Магазин № 23 Спорткультуртовары» надлежащим образом не исполнялись, в связи, с чем истец обратился в суд с иском о взыскании арендной платы по договору аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999г. за период с 01.01.2013г. по 31.03.2015г. в размере 209499,55 руб., пени за период с 15.04.2013г. по 23.06.2015г. в сумме 25097 руб. 33 коп.

Судом установлено, что истцом расчет задолженности за период 2013г. произведен полностью 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».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 утверждены "Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных

участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности", установлено, что арендная плата при аренде земельных участков определяется исходя из принципа предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Учитывая, что в настоящем деле кадастровая оценка установлена на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, таким образом, положения арендаторов таких земельных участков не должно быть хуже, чем арендаторов земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации. Данная позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2012 N ВАС-15117/11 по делу N А57-13223/2010.

Доводы истца о необходимости использования в расчетах за 2013 год, кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009 № 270-П, суд считает несостоятельными по следующим основаниям.

Постановление Правительства Саратовской области от 27.11.2007 № 412-П «Об установлении размера арендной платы за земельные участки и сроков ее внесения» устанавливает размер арендной платы за пользование земельным участком в процентах от его кадастровой стоимости.

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 земельного участка площадью 945 кв.м. с кадастровым номером 64:48:040407:28, занимаемого помещением магазина по адресу: г.Саратов, ул.Лебедева-Кумача, 70, и имеющего удельный показатель кадастровой стоимости 6797,21 руб./кв.м., составляла 6423363,45 (945 \* 6797,21) рублей.

Таким образом, размер годовой арендной платы за рассматриваемый земельный участок составлял 128467,27 руб. (6423363,45 \* 2%).

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 от 28.12.2012 № 989-р кадастровая стоимость земельного участка площадью 945 кв.м. с кадастровым номером 64:48:040407:28, занимаемого помещением магазина по адресу: г.Саратов, ул.Лебедева-Кумача, 70, и имеющего удельный показатель кадастровой стоимости 3439,36 руб./кв.м., составляет 3250195,2 (945 \* 3439,36) рублей.

Таким образом, размер годовой арендной платы за рассматриваемый земельный участок – 65003,9 руб. (3250195,2 \* 2%).

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 года.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 15117/11, 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 регулируемыми 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.

Учитывая, что изменения кадастровой стоимости произошли 11.01.2013 года в связи с вступлением в силу распоряжения КУИ Саратовской области от 28.12.2012 № 989-Р, то расчет арендной платы по 10.01.2013г., следует производить из кадастровой стоимости земельного участка 6423363,45 руб. (утвержденной Постановлением Правительства Саратовской области от 07.07.2009г. №270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области»), а с 11.01.2013г. по 31.03.2015г. из кадастровой стоимости 3250195,2 руб., (утвержденной распоряжения Комитета по управлению имуществом Саратовской области от 28.12.2012 № 989-р "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области").

Указанный подход соответствует правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 15117/11, а также положениям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», не исключающим применение для целей исчисления арендной платы за земельные участки, находящиеся в публичной собственности, нового показателя кадастровой стоимости с момента вступления в силу нормативно-правового акта об утверждении результатов кадастровой оценки земель.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 15534/13 от 25 февраля 2014 г.

В связи с чем, доводы истца о том, что кадастровая стоимость утвержденная распоряжением КУИ Саратовской области от 28.12.2012 № 989-Р подлежит применению в расчетах только с 01.01.2014 года суд находит несостоятельными, основанными на ином, неверном толковании норм материального права.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что за период с 01.01.2013г. по 31.03.2015г. задолженность ответчика по договору аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999г. составляет 147774,86 руб.

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.

Оценка представленных доказательств произведена судом в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, представленных в ходе судебного разбирательства, которые отвечают требованиям относимости и допустимости, предусмотренным статьями 67, 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако ответчиком не представлены доказательства оплаты задолженности в размере 147774,86 рублей, вследствие чего заявленные исковые требования о взыскания арендной платы подлежат удовлетворению в сумме 147774,86 рублей.

Истец также заявил требование о взыскании договорной неустойки.

В силу 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 соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ 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.

Факт ненадлежащего исполнения обязательств по оплате арендных платежей установлен материалами дела и не оспорен ответчиком, в связи с чем, требования о взыскании с ответчика суммы неустойки по договору заявлены обоснованно.

Согласно пункту 2.5 договора, в случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку просрочки в размере, установленном законодательством от суммы недоимки за каждый день просрочки. Размер неустойки изменяется решением органов государственной власти.

Как следует из представленного истцом расчета, неустойка рассчитывалась истцом, исходя из 1/360 от ставки рефинансирования ЦБ РФ – 8,25%.

Истцом в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком договорных обязательств начислена неустойка за период с 15.04.2013г. по 23.06.2015г. в размере 25097,33 руб. согласно представленному расчету.

Самостоятельно произведя подсчет подлежащей взысканию неустойки, исходя из установленного размера задолженности и 1/360 от ставки рефинансирования ЦБ РФ – 8,25%, суд пришел к выводу, что размер неустойки, исходя из условий договора аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999г. и заявленного периода просрочки обязательств по оплате арендной платы, составляет 14540,19 руб.

Согласно правовой позиции изложенной в пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 ГК РФ). 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 года № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Пунктом 2 статьи 13 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 N 1-ФКЗ "Об арбитражных судах в Российской Федерации" установлено, что постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации обязательны для арбитражных судов в Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

В суде первой инстанции ответчик данного ходатайства не заявлял, суд по собственной инициативе не вправе был снижать размер неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.



Уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий не должно допускаться, так как это вступает в противоречие с принципом осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также с принципом состязательности (статья 9 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.

Судом установлено, что факт ненадлежащего исполнения обязательств по оплате арендных платежей по договору аренды № 1247 от 22.06.1999г. установлен материалами дела и не оспорен ответчиком.

Указанием Центрального банка Российской Федерации от 13.09.2012 N 2873-У с 14 сентября 2012 года установлена процентная ставка рефинансирования (учетная ставка) 8,25% годовых.

Истцом расчет подлежащей взысканию с ответчика неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств осуществлен исходя из 1/360 от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Указанная 1/360 от ставки рефинансирования, по существу, представляет собой наименьший размер платы за пользование денежными средствами в российской экономике, что является общеизвестным фактом. Поэтому уменьшение неустойки ниже 1/360 от ставки рефинансирования возможно только в чрезвычайных случаях, а по общему правилу не должно допускаться, поскольку такой размер неустойки не может являться явно несоразмерным последствиям просрочки уплаты денежных средств.

Кроме того, необоснованное уменьшение неустойки судами с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам и вызывать крайне негативные макроэкономические последствия.

Неисполнение должником денежного обязательства позволяет ему пользоваться чужими денежными средствами. Никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения.

Указанная выше позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 11680/10 от 13 января 2011 г. (о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2010 г. и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 23.07.2010 г. по делу № А41-13284/09 арбитражного суда Московской области. Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел).

На основании изложенного, с учетом исследования представленных доказательств в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу, что подлежащая взысканию с ответчика сумма неустойки соразмерна последствиям нарушения обязательств ответчиком, кроме того, последним не представлено доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, а потому у суда отсутствуют основания для применения к отношениям сторон статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного, исковые требования подлежат удовлетворению в части взыскания с ООО «Магазин № 23 Спорткультуртовары» задолженности по договору аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999г. за период с 01.01.2013г. по 31.03.2015г. в сумме 147774,86 руб., неустойки в сумме 14540,19 руб. В остальной части иска необходимо отказать.

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

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.

Учитывая изложенное, суд считает, что государственная пошлина в размере 5869,45 руб. подлежит взысканию в доход федерального бюджета с ООО «Магазин № 23 Спорткультуртовары».

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 226, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Магазин № 23 Спорткультуртовары» (ОГРН 1026403051674, ИНН 6453002060, дата регистрации 26.10.2000г., 410064, Саратовская область, г.Саратов, ул.им.Лебедева-Кумача В.И., д.70) в пользу Администрации муниципального образования «город Саратов» (ИНН 6450011003, ОГРН 1036405000280, дата регистрации 29.06.2000г., 410012, г.Саратов, ул.Первомайская, д.78) задолженность по договору аренды земельного участка № 1247 от 22.06.1999г. в размере 147774,86 руб., пени в сумме 14540,19 руб.

В остальной части исковых требований в удовлетворении отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Магазин № 23 Спорткультуртовары» (ОГРН 1026403051674, ИНН 6453002060, дата регистрации 26.10.2000г., 410064, Саратовская область, г.Саратов, ул.им.Лебедева-Кумача В.И., д.70) в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 5869,45 руб.

Решение по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства, подлежит немедленному исполнению.

Решение вступает в законную силу по истечении десяти дней со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Исполнительные листы выдать в соответствии с требованиями статьи 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации после вступления решения в законную силу.

Решение по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий десяти дней со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья арбитражного суда  
Саратовской области

Е.В. Пузина