



**Арбитражный суд Челябинской области
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Челябинск

22 января 2021 г.

Дело № А76-6340/2020

Резолютивная часть решения оглашена 22 января 2021 г.

Решение в полном объеме изготовлено 22 января 2021 г.

Судья Арбитражного суда Челябинской области Мухлынина Л.Д. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Смирновой В.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска

к обществу с ограниченной ответственностью «ЮУПЭК», г. Челябинск, ОГРН 1027403858789

о взыскании 1 216 308 руб. 57 коп.

при участии представителей

истца- Ганченковой Д.А., действующей на основании доверенности от 30.12.2020,

ответчика – Коваленко А.В., доверенность от 11.03.2020,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом и земельным отношениям г. Челябинска (далее – истец, КУИиЗО) 20.02.2020 обратился в Арбитражный суд Челябинской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ЮУПЭК», г. Челябинск (далее – ответчик, общество) о взыскании

- 620 935 руб. 75 коп. задолженности по договору аренды, возникшей за период с 01.01.2008 по 31.12.2010,

- 500 889 руб. 49 коп. неустойки за нарушение сроков внесения арендной платы с 16.09.2011 по 30.09.2019 (в редакции заявления от 13.11.2020, принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ, том 2 л.д. 70).

В обоснование заявленных требований истец ссылается на ст.ст. 307, 309, 310, 333, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и на то, что ответчик не исполнил условия договора аренды.

Ответчик, представил отзыв, в котором сослался на пропуск истцом срока исковой давности, а также на то, что им внесены платежи по арендной плате за период с 01.01.2011 (том 1 л.д. 68-69). Внесенные платежи соответствуют расчету, представленному истцом в период оплаты. Поэтому оснований для удовлетворения требований не имеется.

Исследовав и оценив доказательства, представленные в материалы дела в соответствии со ст.ст. 71, 162 АПК РФ, заслушав представител~~я~~ истца, арбитражный суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат

удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела, 15 августа 2011 г. между КУИиЗО (арендодатель) и ООО «ЮУПЭК» (арендатор) подписан договор аренды УЗ№006946-Д-2010 земельного участка (том 1 л.д. 15-23).

По условиям указанного договора арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 1 473 кв.м., кадастровый номер 74:36:0427005:118, расположенный в Советском районе г. Челябинска Троицкий тракт,29 из земель населённых пунктов для эксплуатации нежилых зданий (административное, закрытый склад готовой продукции).

Договор заключен сроком до 03.06.2059, действие договора распространяется на отношения сторон, возникшие с 01.01.2008 (п. 1.4).

Арендная плата вносится в размере и сроки, указанные в приложении №2 к договору (том 1 л.д. 24-25).

Арендная плата вносится арендатором ежеквартально до 1-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом.

Земельный участок передан в аренду 15.08.2011, что подтверждается актом приема передачи (том 1 л.д. 26).

Государственная регистрация договора аренды земельного участка произведена Управлением Росреестра 23.09.2011 (том 1 л.д. 38).

Земельный участок с кадастровым номером 74:36:0427005:118, расположенный Троицкий тракт,29 в Советском районе г. Челябинска, поставлен на кадастровый учет 16.11.2009 с разрешенным использованием для эксплуатации административного здания и склада готовой продукции (том 1 л.д. 38).

На земельном участке расположены объекты недвижимости с кадастровыми номерами 74:36:0427005:252, 74:36:0427005:253, 74:36:0427005:250 и 74:36:0427005:251, принадлежащие арендатору на праве собственности.

Считая, что с 01.01.2008 по 30.09.2019 ответчик не вносил плату за пользование участком, Комитете 10.01.2020 направил в его адрес требование №143 о погашении долга и начисленных пени (том 1 л.д. 10-14), оставленное обществом без внимания, что явилось основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса РФ, 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 не допускается.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Из п. 1 ст. 607 ГК РФ следует, что в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты.

На основании п. 3 ст. 607 ГК РФ 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 не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключённым.

Согласно ст.65 Земельного кодекса РФ использование земли является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности, устанавливаются органами местного самоуправления.

В силу пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе вследствие неосновательного обогащения.

Арендная плата за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в силу статьи 65 Земельного кодекса РФ и пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса РФ является устанавливаемой уполномоченными на то государственными органами.

Законом также предусмотрено право органов местного самоуправления при наличии экономической обоснованности, в указанных в Законе пределах, устанавливать значения коэффициентов (понижающих или повышающих) в зависимости от вида деятельности, осуществляемой на арендуемом земельном участке, территориального расположения земельного участка, а также в зависимости от категорий арендаторов (далее - Закон Челябинской области от 24.04.2008 N 257-ЗО).

Согласно п. 16 постановления Пленума № 73 к договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом (далее – регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений.

В п. 19 постановления Пленума № 73 указано, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий

период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Учитывая, что земельный участок с кадастровым номером 74:36:0427005:118, переданный в аренду, относится к категории публичных земель, государственная собственность на которые не разграничена, что подтверждается сведениями из кадастрового паспорта земельного участка, с учетом вышеприведенных правовых норм и разъяснений, стоимость аренды земельного участка является регулируемой ценой, и истец вправе рассчитывать арендную плату за пользование земельным участком по нормативным ставкам.

В силу того, что регулирование арендной платы за спорные земельные участки осуществляется в нормативном порядке, принятие уполномоченными органами государственной власти и местного самоуправления нормативных правовых актов, изменяющих нормативно установленные ставки арендной платы или методику их расчета, влечет изменение условий договоров аренды независимо от воли сторон договора и без внесения в его текст соответствующих изменений.

Данная правовая позиция изложена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.12.2011 № 9069/11 и от 17.04.2012 № 15837/11 и является обязательной для применения судами.

В отношении соответствующих земель, к которым относится и спорный земельный участок, Законом № 257-30 утверждена следующая методика определения размера платы за землю: «Скад * Сап / 100% * К1 * К2 * К3», где Скад - кадастровая стоимость земельного участка, Сап - ставка арендной платы в зависимости от категории земель и (или) вида использования земельного участка (в процентах), К1 - коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, К2 - коэффициент, учитывающий особенности расположения земельного участка в городском округе, муниципальном районе, К3 - коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

При расчете арендной платы истцом применена ставка в размере 3% (размещение административных зданий), К3 в размере 1, К1 в размере значений, соответствующих понятию «эксплуатация административного здания» действующих в спорный период, К2 - 0,395 (том 2 л.д. 72).

Кадастровая стоимость, примененная при расчете, соответствует данным, представленным Управлением Росреестра 27.03.2020 (том 1 л.д. 72).

Спор между сторонами относительно применённых составляющих расчета арендной платы отсутствует.

Между тем, ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности.

Согласно статье 195, пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В силу статьи 199 Гражданского кодекса РФ требование о защите

нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса РФ общий срок исковой давности составляет три года.

Пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса РФ установлено, что течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно пункту 2 статьи 200 Гражданского кодекса РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Буквальное толкование указанной нормы права, указывает на то, что начало течения исковой давности закон связывает, с одной стороны, с объективным моментом, то есть нарушением субъективного права, а с другой стороны, - с субъективным моментом, то есть моментом, когда управомоченный субъект узнал или должен был узнать о нарушении своего права.

Пунктом 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм ГК РФ об исковой давности" (далее - Постановление N 43) установлено, что согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

Из приведенной нормы и разъяснений следует, что соблюдение сторонами предусмотренного законом претензионного порядка в срок исковой давности не засчитывается.

Согласно части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 02.03.2016 N 47-ФЗ) с 01.06.2016 соблюдение претензионного порядка в отношении рассматриваемой категории спора является обязательным.

Названной нормой определено, что гражданско-правовой спор о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

В силу пункта 4 статьи 202 Гражданского кодекса РФ со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием приостановления течения срока исковой давности, течение ее срока продолжается. Остающаяся часть срока исковой давности, если она составляет менее шести

месяцев, удлиняется до шести месяцев, а если срок исковой давности равен шести месяцам или менее шести месяцев, до срока исковой давности.

Применительно к правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 01.06.2010 N1861/10 обязательства по уплате неустойки считается возникшим не с момента просрочки исполнения основного обязательства, а с истечением периодов, за который эта неустойка начислена.

В то же время, положениями пункта 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности" предусмотрено, что предъявление в суд главного требования (об исполнении договора) не влияет на течение срока исковой давности по дополнительным требованиям (статья 207 Гражданского кодекса РФ), к каковым относится требование о взыскании неустойки, срок исковой давности по которым продолжает течь.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации) или процентов, подлежащих уплате по правилам статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу, определяемому применительно к каждому дню просрочки.

Аналогичная правовая позиция сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в постановлениях от 10.02.2009 N 11778/08 и от 15.01.2013 N 10690/12. Следовательно, обязательство по уплате пени считается возникшим не с момента просрочки исполнения основного обязательства, а с истечением периода, за который эти пени начисляются.

Иными словами, требование о взыскании пени подлежит удовлетворению в пределах трехгодичного срока, предшествующего дате предъявления иска о взыскании данных пени. За данный период срок исковой давности не будет являться пропущенным.

Также из указанных норм Гражданского кодекса Российской Федерации и их толкования следует, что при заявлении должником о применении исковой давности в отношении требований о взыскании пени суд должен проверить соблюдение истцом срока давности, как по главному требованию, так и по каждому дню начисления пени.

Заявление Комитета к ответчику поступило в суд 20.02.2020, следовательно, срок исковой давности в отношении требования о взыскании долга за период с 01.01.2008 по 31.12.2010 (с учетом положений ст. 202 Гражданского кодекса РФ) пропущен, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении требований о взыскании долга и пени за указанный период.

Что касается требования о взыскании неустойки:

По условиям п. 6.3 договора за нарушение сроков внесения арендной платы с арендатора в пользу арендодателя подлежит взысканию неустойка в размере 01/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от суммы недоимки за каждый день просрочки.

Согласно пункту 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.

Договорная неустойка может быть установлена по взаимному соглашению сторон в соответствии с их волей. Стороны свободны при установлении ее размера, порядка исчисления, соотношения с убытками и других условий применения в случае, если это не будет противоречить закону.

В силу статьи 331 ГК РФ соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке.

Статьей 329 ГК РФ неустойка отнесена к способу обеспечения основного обязательства, то есть является обеспечивающей мерой.

При рассмотрении судом требований о взыскании неустойки следует учитывать, что соглашение о неустойке носит акцессорный характер и следует судьбе основного обязательства (пункт 3 статьи 329 ГК РФ).

Главное, что характеризует неустойку, - это ее значение как меры обеспечения конкретного обязательства, на что и указывается в пункте 1 статьи 329 ГК РФ. Помимо этого соглашение о неустойке носит по своей природе и характер меры гражданско-правовой ответственности, применение которой возможно только при наличии строго установленных условий, необходимых для ее наступления.

Учитывая, что судом отказано в удовлетворении требования о взыскании задолженности в связи с пропуском срока исковой давности оснований для удовлетворения неустойки, начисленной на такую задолженность, не имеется.

В связи с тем, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины в силу п. 1.1 ст. 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, взыскание государственной пошлины с ответчика производится в доход федерального бюджета пропорционально удовлетворенным требованиям.

Однако, настоящее решение принято не в пользу истца, поэтому оснований для взыскания с ответчика государственной пошлины в доход федерального бюджета не имеется.

Руководствуясь ст.ст.110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) путём подачи жалобы через Арбитражный суд Челябинской области.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

Л.Д. Мухлынина

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://18aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.