



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ
690091, г. Владивосток, ул. Октябрьская, 27
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Владивосток
06 сентября 2024 года

Дело № А51-269/2024

Резолютивная часть решения объявлена 26 августа 2024 года.

Полный текст решения изготовлен 06 сентября 2024 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Понкратенко М.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Федосеевой Е.И., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Управления муниципальной собственности г.Владивостока (ИНН 2536097608, ОГРН 1032501280602) к обществу с ограниченной ответственностью «Геликон» (ИНН 2502031687, ОГРН 1052500917633)

о взыскании задолженности по арендной плате и пени,
при участии представителя истца: Гороховой Е.А., доверенность от 25.12.2023,
удостоверение, диплом

установил:

Управление муниципальной собственности г.Владивостока обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Геликон» о взыскании задолженности по арендной плате в размере 6265866,29 рублей и пени в размере 2030175,66 рублей, всего – 8 296 041,95 рублей.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ), в связи с чем, суд в порядке статьи 156 АПК РФ рассматривает настоящее дело в отсутствие представителя ответчика.

Судом в порядке статьи 49 АПК РФ приняты уточнения исковых требований, согласно которым истец, просит взыскать задолженность по арендной плате в размере 11 3896 264 рубля 28 копеек за период с 01.01.2023 по 31.03.2024 и пеню в размере 4 817 998 рублей 42 копейки за период с 17.05.2022 по 25.03.2024, всего – 16 205 262 рубля 70 копеек.

Истец на заявленных требованиях настаивал, пояснил, что в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком принятых на себя обязательств по внесению арендных платежей по договору аренды, образовалась задолженность, на которую начислена пеня.

Ответчик, вопреки требованиям части 1 статьи 131 АПК РФ, не представил отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому доводу, содержащемуся в исковом заявлении.

Изучив представленные в материалы дела доказательства, заслушав доводы истца, суд установил следующее.

Между администрацией г. Владивостока и ЗАО «Компас-1» заключен договор от 27.11.2000 №3166 аренды земельного участка с кадастровым номером 25:28:030004:35, площадью 47292 кв.м, расположенного по адресу: г. Владивосток, мыс Абросимова, военный городок № 72, для дальнейшей эксплуатации нежилых зданий.

На основании пункта 1.1. договора от 27.11.2000 № 3166 аренды земельного участка срок аренды установлен на 15 лет.

Соглашением от 20.07.2001 о внесении изменений в договор аренды от 27.11.2000 №3166 пункт 1 изложен в следующей редакции: Вместо слов в аренду сроком на пятнадцать лет» читать: « в аренду сроком на 49 лет».

Право аренды зарегистрировано в установленном законном порядке, о чем в ЕГРН 04.12.2000 внесена запись регистрации № 25-1/00-37/2000-65.

Соглашением о передаче прав и обязанностей от 15.06.2004, право аренды по указанному договору перешло ООО «Компас Ойл», о чём 14.07.2004 в ЕГРН сделана запись государственной регистрации № 25-1/00-86/2004-284.

Соглашением о передаче прав и обязанностей от 22.09.2005, право аренды по указанному договору перешло ООО «Геликон», о чем 22.11.2005 в ЕГРН сделана запись государственной регистрации № 25-25-01/181/2005-29.

Пунктом 2.3. договора аренды установлено, что при неуплате Арендатором арендной платы в установленные настоящим договором сроки, начисляется пеня в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Предупреждением №28/29648 от 27.10.2023 истец уведомил ответчика о том, что по состоянию на 24.10.2023 задолженность по арендной плате и пене по договору составляет 8 296 041 рубль 95 копеек, в связи с чем, просил в 7-дневный срок с момента получения настоящего предупреждения погасить существующую задолженность в полном объеме.

Поскольку задолженность ответчиком не погашена, истец обратился с рассматриваемым заявлением в арбитражный суд с требованиями о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате и пени.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы сторон, суд считает исковые требования неподлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

Законом Приморского края от 18.12.2006 №21-КЗ в Закон Приморского края от 29.12.2003 №90-КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае» внесены изменения, в соответствии с которыми полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Приморского края переданы государственному органу исполнительной власти Приморского края.

Соответствующие полномочия были возложены на Департамент имущественных отношений Приморского края согласно постановлениям администрации Приморского края от 08.02.2007 №23-па, от 12.02.2007 №28-па

На основании Закона Приморского края от 18.11.2014 №497-КЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края и органами государственной власти Приморского края и внесении изменений в отдельные законодательные акты Приморского края» (в редакции от 03.12.2018) полномочия Департамента земельных и имущественных отношений Приморского края по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Владивостокского городского округа с 01.05.2019 перешли к администрации города Владивостока.

В соответствии с Положением об Управлении муниципальной собственности г.Владивостока, утвержденным постановлением администрации г. Владивостока от 04.08.2000 №1439, Управление муниципальной собственности г. Владивостока (далее -

Управление) осуществляет права собственника (владение, пользование и распоряжение) в отношении муниципального имущества от имени Владивостокского городского округа (пункт 3.1.1).

Согласно пункту 3.1.14 указанного Положения одной из основных функций Управления является осуществление контроля за поступлениями в бюджет Владивостокского городского округа от использования муниципального имущества.

В соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса российской Федерации (ГК РФ) право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Согласно статье 617 ГК РФ переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Таким образом, УМС является надлежащим истцом по настоящему делу.

По спорному договору между сторонами сложились обязательственные отношения по договору аренды, регулируемые главой 34 «Аренда» Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Статьей 309 ГК РФ установлено, что 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных названным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со статьей 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.

На основании пункта 1 статьи 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В силу пункта 1 статьи 614 ГК РФ 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 пункту 2 статьи 614 ГК РФ арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде: определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно; установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов; предоставления арендатором определенных услуг; передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду; возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества. Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Из материалов дела следует, что истцом и ответчиком был заключен договор аренды земельного участка №3166 от 27.11.2000, объект аренды передан ответчику, что последним не оспаривается.

В силу пункта 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

В период действия договора у ответчика образовалась задолженность по внесению арендной платы в спорной сумме.

Факт пользования ответчиком за период с 01.01.2023 по 31.03.2024 переданным в аренду имуществом подтверждается материалами дела, в том числе договором и ответчиком не опровергнут.

Истец производит расчет суммы основного долга на основании постановления Администрации Приморского края от 11.03.2015 № 75-па «О порядке определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без проведения торгов»; Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 № 108 «О земельном налоге в городе Владивостоке»; Решения Думы города Владивостока от 28.07.2022 №737 «Об установлении размеров корректирующего и функционального коэффициентов, применяемых при расчете арендной плате за земельные участки, находящиеся в собственности Владивостокского городского округа, предоставленные в аренду без торгов», акта КГБУ «Центр кадастровой оценки Приморского края» от 14.04.2023 №АЗУ-25/2023/000080 об определении кадастровой стоимости.

Правительством Российской Федерации принято постановление от 16.07.2009 №582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» (далее - Постановление №582), которое в части установления основных принципов определения арендной платы является общеобязательным при использовании всех земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в случаях, когда в соответствии с законом размер платы подлежит установлению соответствующими компетентными органами.

Указанным нормативным правовым актом предусмотрено, что размер арендной платы определяется, в том числе, исходя из принципа экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка, с учетом категории земель, к которой отнесен такой земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке.

Ставки арендной платы, коэффициенты и их значения должны устанавливаться в целях определения экономически обоснованной платы за аренду земельных участков, соответствующей определенному уровню коммерческой привлекательности, потребительскому спросу на землю, развитию инфраструктуры, и призваны обеспечить максимальное поступление в бюджет арендных платежей при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов арендодателя и арендаторов земельных участков.

Таким образом, соблюдение одного из основных принципов определения арендной платы - принципа экономической обоснованности при установлении коэффициентов, применяемых к размеру арендной платы, - должно быть доказано путем представления обосновывающих документов, содержащих анализ и оценку экономических, природных и иных факторов, влияющих на уровень доходности земельного участка, и рассчитываемых значений коэффициентов.

Постановление №75-па принято администрацией Приморского края в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации в целях утверждения порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Приморского края, предоставленных в аренду без торгов.

Размер арендной платы за использование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, рассчитывается по формуле: $A = K \times Caп$, где A - размер арендной платы за использование земельного участка, рублей в год; K - кадастровая стоимость земельного участка; $Caп$ - ставка арендной платы за использование земельного участка (пункт 4 Постановления №75-па).

В соответствии с седьмым абзацем пункта 4 Постановления №75-па размер ставки арендной платы земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков.

Спорный договор аренды заключен без проведения торгов, на спорном земельном участке отсутствуют объекты недвижимости.

Решением Думы г.Владивостока от 28.10.2005 № 108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» установлена налоговая ставка для спорного земельного участка - 1,5%.

С учетом изложенного, ежемесячные арендные платежи по данному договору должны быть рассчитаны, исходя из кадастровой стоимости земельного участка $\times 1,5\%$ (налоговая ставка) $\times 2$, без применения повышающих коэффициентов.

Применение коэффициента 2,796, установленного пунктом 52 Приложения 1 решения Думы г. Владивостока №737, при расчете арендной платы за земельный участок, свободный от сооружений, прямо противоречит положениям седьмого абзаца пункта 4 Постановления №75-па.

Проверив справочный расчет основного долга, представленный в материалы дела с учетом вышеизложенной позиции, суд признает его обоснованным и арифметически верным, в связи с чем приходит к выводу о взыскании задолженности в размере 6 765 962 рубля 09 копеек.

Также истцом заявлены требования о взыскании с ответчика пени в размере 4 817 998 рублей 42 копейки за период с 17.05.2022 по 25.03.2024

В силу пункта 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.

В статье 606 ГК РФ предусмотрено, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

Пунктом 2.3. договора аренды установлено, что при неуплате Арендатором арендной платы в установленные настоящим договором сроки, начисляется пеня в размере 0,2% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Судом установлено, материалами дела подтверждено, что ответчиком нарушены условия договора в части срока внесения арендных платежей, повлекшие начисления пени на сумму задолженности, которая предусмотрена договором.

При проверке обоснованности расчета предъявленной к взысканию суммы пени, установлено, что истцом расчет произведен, без учета применения положений постановления Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 №497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами», согласно которому с 01.04.2022 на территории Российской Федерации сроком на 6 месяцев введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Согласно статье 9.1 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для обеспечения стабильности экономики в исключительных случаях (при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, существенном изменении курса рубля и подобных обстоятельствах) Правительство Российской Федерации вправе ввести мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, на срок, устанавливаемый Правительством Российской Федерации.

На основании пункта 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020 № 44 «О некоторых вопросах применения положений статьи 9.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в период действия моратория проценты за пользование чужими денежными средствами (статья 395 ГК РФ), неустойка (статья 330 ГК РФ), пени за просрочку уплаты налога или сбора (статья 75 Налогового кодекса Российской Федерации), а также иные финансовые санкции не начисляются на требования, возникшие до введения моратория, к лицу, подпадающему под его действие (подпункт 2 пункта 3 статьи 9.1, абзац десятый пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве).

В указанной части необходимо отметить, что запрет на начисление финансовых санкций в период моратория установлен на основании подпункта 2 пункта 3 статьи 9.1 Закона о банкротстве, представляющий собой отсылочную норму. Отсылка идет на абзац десятый пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве, который дословно предусматривает, что не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей.

С учетом установленных обстоятельств, истец представил в материалы дела справочный расчет пени, составленный с учетом статей 191, 193 ГК РФ, постановления Правительства РФ от 03.04.2020 №439, Постановления Правительства РФ от 28.03.2022 №497, суд признает его арифметически верным и обоснованным, считает требование о взыскании пени подлежащими удовлетворению частично – в размере 2 373 126 рублей 25 копеек.

Ходатайства о снижении неустойки в порядке статьи 333 ГК РФ, ответчиком не заявлено.

Судом принято во внимание, что в ходе рассмотрения дела ответчик не воспользовался процессуальным правом опровергнуть заявленные истцом требования, отзыв на исковое заявление суду не представил, об объективных препятствиях для совершения процессуальных действий не заявил.

Судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны (часть 1 статьи 110 АПК РФ).

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 (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Поскольку УМС г.Владивостока при обращении в суд освобождено от уплаты государственной пошлины, то государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика (пропорционально удовлетворенным требованиям) в доход федерального бюджета на основании частей 1, 3 статьи 110 АПК РФ, подпункта 4 пункта 1 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Геликон» (ИНН 2502031687) в пользу Управления муниципальной собственности г.Владивостока (ИНН 2536097608) задолженность по арендной плате в сумме 6765962 рубля 09 копеек, пеню в размере 2373126 рублей 25 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Геликон» (ИНН 2502031687) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 58667 рублей.

Исполнительные листы выдать после выступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Приморского края в течение месяца со дня его принятия в Пятый арбитражный апелляционный суд и в Арбитражный суд Дальневосточного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу.

Судья

Понкратенко М.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 25.08.2024 19:53:11

Кому выдана Понкратенко Марина Васильевна