



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

27 августа 2015 года

Дело №А41-54641/15

Резолютивная часть решения объявлена 26 августа 2015 года

Полный текст решения изготовлен 27 августа 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Н.В.Севостьянова,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания А.Е. Чуповым
рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению **Управления земельных отношений Раменского муниципального района** (ИНН 5040087166 ОГРН 1155040002622, дата регистрации: 17.04.2015, адрес: 140102, Московская область, г. Раменское, Комсомольская пл., 2)
к **Обществу с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест»** (ИНН 5040102142 ОГРН 1105040006730, дата регистрации: 27.09.2010, адрес: 140100 Московская область, г. Раменское, ул. Мира, 2, пом. II)
о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка № 4109 от 19.11.2012 за период с 4 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года в размере 13 539 665,00 руб., в том числе 13 101 539,00 руб. основного долга и 438 126,00 руб. пеней

при участии в судебном заседании

от истца: Дугина М.А., представитель по доверенности № б/н от 28.04.2015, Паспорт РФ

от ответчика: Селекзянов П.Е., представитель по доверенности № б/н от 25.08.2015, Паспорт РФ

УСТАНОВИЛ:

Управление земельных отношений Раменского муниципального района (далее – истец, Управление) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» (далее – ответчик, ООО «ГарантияСтройИнвест») с требованием о взыскании с ООО «ГарантияСтройИнвест» задолженности по арендным платежам и пени по договору аренды земельных участков № 4109 от 19.11.2012 года за период с 4 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года включительно в размере 13 539 665 руб. 00 коп., из которых сумма основного долга 13 101 539 руб. 00 коп. и пени в размере 438 126 руб. 00 коп.

Иск заявлен на основании статей 309, 310, 314, 330, 408, 606, 614, Гражданского кодекса Российской Федерации.

В обоснование заявленных требований истец указал, что в нарушение положений вышеназванного договора ответчик не оплатил арендную плату за пользование арендованным имуществом, в результате чего образовалась взыскиваемая задолженность.

Пени в размере 0,05 от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа начислены в соответствии с п. 6.4 договора.

В судебном заседании представитель истца заявленные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании не возражал против удовлетворения заявленных исковых требований.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Как установлено материалами дела, между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) был заключен договор аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства, № 4109 от 19.11.2012 (далее – договор).

В соответствии с Протоколом об итогах аукциона от 07 ноября 2012 года Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельные участки из земель населенных пунктов общей площадью 106052 кв.м. для их комплексного освоения в целях жилищного строительства (согласно п. 1.1 договора):

- площадью 2989 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:290, местоположение: Московская область, г.п. Раменское, г. Раменское, Северное шоссе;

- площадью 9946 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:135, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 8043 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:118, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала;

- площадью 9438 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:136, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 9850 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:134, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 4319 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:289, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 8491 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:117, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала;

- площадью 9978 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:120, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала;

- площадью 9998 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:119, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала;

- площадью 33000 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:131, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, ул. Мира.

Согласно п. 1.2 договора, комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства включает в себя:

- подготовку проекта планировки и проекта межевания территории в границах участка;

- строительство многоквартирных жилых домов с встроенно-пристроенными помещениями, подземными автостоянками, состав и количество которых определяется при разработке проекта планировки территории в количестве 11 домов;

- 6-ти секционный 19-21 этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- 3-х секционный 21 - этажный жилой дом;

- 3-х секционный 21 - этажный жилой дом;

- 3-х секционный 19 - этажный жилой дом;

- 5-ти секционный 21 – этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- 1-секционный 22 - этажный жилой дом;

- строительство средней общеобразовательной школы на 900 мест общей площадью не менее 16000 кв. метров;

- подземная автостоянка на 340 мест;

- подземная автостоянка на 350 мест;

- раздаточный пункт молочной кухни;

- ТП, ЦТП;

- благоустройство и устройство внутриквартальных дорог;

- обустройство территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры: тепло и электроснабжения, водоснабжения и водоотведения.

Согласно п. 2.1 договора, срок аренды участков установлен с 19 ноября 2012 года по 18 ноября 2017 года.

Договор зарегистрирован в установленном законодательстве порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, за номером регистрации 50-50-23/203/2012-759 от 07.12.2012.

19.11.2012 вышеуказанные земельные участки Арендодатель передал Арендатору, что подтверждается актом приема-передачи земельных участков по договору аренды от 19.11.2012.

Размер арендной платы за участки на дату подписания договора определен сторонами в приложении № 17 (Расчет арендной платы), которое является неотъемлемой частью договора (п. 3.4 договора).

Арендная плата перечисляется ежеквартально в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством (п. 3.6 договора).

Арендная плата за пользование участками исчисляется с даты, указанной в п. 2.1 договора, и до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном в п. 3.6 договора, но не позднее 30 календарных дней с даты государственной регистрации договора в установленном порядке (п. 3.8 договора).

Согласно п. 4.4.4 договора, Арендатор обязан уплачивать арендную плату в размере и в сроки, установленные договором и в течение 7 календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направит Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

Согласно п.5.2. договора за нарушение сроков внесения арендной платы по договору, Арендатор уплачивает пени в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

01 сентября 2014 года между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) было заключено дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 19.11.2012 № 4109

земельных участков общей площадью 106052 кв.м., категория земель: «земли населенных пунктов», предоставленных в аренду для комплексного освоения в целях жилищного строительства сроком с 19.11.2012 по 18.11.2017 (далее – дополнительное соглашение от 01.09.2014).

Согласно п. 1 дополнительного соглашения от 01.09.2014, п. 1.1 договора изложен в следующей редакции: «Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельные участки из земель населенных пунктов общей площадью 73052 кв.м. для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в том числе:

- площадью 2989 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:290, местоположение: Московская область, г.п. Раменское, г. Раменское, Северное шоссе;

- площадью 9946 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:135, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 8043 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:118, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала;

- площадью 9438 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:136, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 9850 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:134, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 4319 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:289, местоположение: Московская область, Раменский муниципальный район, городское поселение Раменское, город Раменское, Северное шоссе;

- площадью 8491 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:117, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала;

- площадью 9978 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:120, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала;

- площадью 9998 кв.м. с кадастровым номером 50:23:0110146:119, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, г. Раменское, Северное шоссе, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала»

Дополнительное соглашение от 01.09.2014 зарегистрировано в установленном законодательстве порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.05.2015.

В связи с внесенными изменениями в договор, размер арендной платы определен в приложении к Дополнительному соглашению от 01.09.2014.

В соответствии с п. 3.5 размер арендной платы может изменяться без согласования с Арендатором и без внесения дополнений или изменений в Договор.

Согласно расчету истца, задолженность ответчика составила 13 539 665 руб. 00 коп., в том числе: основной долг за период с 4 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года включительно в размере 13 101 539 руб. 00 коп. и пени за период с 4 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года в размере 438 126 руб. 00 коп.

Истец направил в адрес ответчика претензионные письма № 2153 от 09.04.2015, № 2154 от 09.04.2015 в которых указал на наличие задолженности по арендной плате и

необходимость ее погашения. Оставление указанных претензий без удовлетворения послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Факт исполнения истцом своих обязательств по договору ответчиком не оспорен (ч. 3.1 ст. 70 АПК РФ), однако арендная плата в спорный период уплачена им не была в полном объеме.

Отношения сторон по настоящему делу регулируются положениями главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Указанные требования закона и договорного обязательства ответчиком надлежащим образом не исполнены.

Доказательств погашения взыскиваемой задолженности по вышеуказанному договору ответчиком арбитражному суду не представлено (ст. 65 АПК РФ).

Кроме того, суду не представлены доказательства не использования ответчиком земельного участка в заявленный истцом период.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается (ст. 310 ГК РФ).

При таких обстоятельствах истцом правомерно заявлено требование о взыскании суммы основного долга.

Поскольку ответчиком были нарушены сроки оплаты арендной платы, требования истца о взыскании пени основаны на условиях договора и соответствуют положениям ст. ст. 330, 331 ГК РФ.

Представленный истцом расчёт пени проверен судом и является правильным. Оснований для применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации арбитражным судом не установлено и ответчиком не заявлено, в связи с чем исковые требования в данной части подлежат удовлетворению.

В связи с тем, что истец, согласно статье 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, освобожден от уплаты государственной пошлины, госпошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в соответствии со статьями 110, 112 АПК РФ и 333.17 НК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» в пользу Управления земельных отношений Раменского муниципального района задолженность по арендной плате по договору аренды земельных участков № 4109 от 19.11.2012 года за период с 4 квартала 2014 года по 1 квартал 2015 года включительно в размере 13 101 539 руб. 00 коп. и пени в размере 438 126 руб. 00 коп., всего 13 539 665 руб. 00 коп.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 90 698 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца в установленном законом порядке.

Судья

Н.В.Севостьянова