



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
08 декабря 2015 года

Дело № А41-90106/15

Резолютивная часть решения объявлена 08 декабря 2015 года.
Полный текст решения изготовлен 08 декабря 2015 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.О.Уварова, при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Демидовой Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Управление земельных отношений Раменского муниципального района Московской области к ООО "ГарантияСтройИнвест" о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка № 4109 от 19.11.2012 года,

При участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу,

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Управление земельных отношений Раменского муниципального района Московской области обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью "ГарантияСтройИнвест" с требованиями о взыскании с ООО "ГарантияСтройИнвест" задолженности по арендным платежам и пени по договору аренды земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства № 4109 от 19.11.2012 года, за период – 2 квартал

2015 года в размере 6 713 570 рублей основного долга и пени в размере 117 487 рублей.

Представитель истца в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, исковые требования поддержал в полном объеме, направил ходатайство о рассмотрении спора в отсутствие представителя в порядке статьи 156 АПК РФ.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, мотивированный отзыв не направил.

Согласно части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном настоящим Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

В соответствии с частью 4 статьи 137 АПК РФ, если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия и ими не были заявлены возражения относительно рассмотрения дела в их отсутствие, суд вправе завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции.

От ответчика возражений против рассмотрения спора в настоящем судебном заседании не поступило, о возможности перехода к рассмотрению спора по существу стороны были извещены, в связи с чем суд с согласия истца и руководствуясь ч. 4 ст. 137 АПК РФ и п. 27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству», завершил предварительное судебное заседание и одновременно начал рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции по существу.

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 по следующим основаниям.

Как установлено материалами дела, между Комитетом по управлению имуществом Раменского муниципального района Московской области (арендодателем) и Обществом с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» (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.

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.

В связи с реорганизацией Комитета по управлению имуществом Раменского муниципального района Московской области, на основании решения Совета депутатов Раменского муниципального района № 22/8-СД от 26.11.2014 года в форме разделения на Управление земельных отношений Раменского муниципального района.

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.

Как следует из материалов дела, сумма задолженности по оплате арендных платежей за 2 квартал 2015 года составляет 6 713 570 рублей.

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.

Согласно ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 14 Закона Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области", если иное не установлено законодательством Российской Федерации, определение арендной платы (Апл) при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, осуществляется в соответствии со следующей формулой:

Апл = Аб x Кд x Пкд x Км x S, где:

Апл - арендная плата;

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона Московской области от 07.06.1996 N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" юридические лица, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, вносят арендную плату ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

В силу статьи 309 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.

Статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства и одностороннего изменения его условий, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В связи с образовавшейся задолженностью, истцом в адрес ответчика была направлена претензия № 1360 от 17.07.2015 года с требованием о погашении задолженности, претензия получена ответчиком 15.08.2015 года, что подтверждается отметкой в почтовом уведомлении, представленном в материалы дела.

Таким образом, исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате за 2 квартал 2015 года в размере 6 713 570 рублей подлежат удовлетворению.

Кроме того, истцом заявлены требования о взыскании неустойки за неисполнение взятых на себя обязательств.

В соответствии с п. 6.4 договора в случае несоблюдения порядка и сроков внесения арендной платы ответчик обязан уплатить за каждый день просрочки пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы.

Неустойкой (пеней, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (ст. 330 ГК РФ). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Судом установлено, что в период действия договора аренды ответчик ненадлежащим образом исполнял свою обязанность по внесению арендных платежей за пользование земельным участком.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 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.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. Поскольку в силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков, он может в опровержение заявления ответчика о снижении неустойки представить доказательства, свидетельствующие о том, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего в гражданском обороте разумно и осмотрительно при сравнимых обстоятельствах, в том числе основанные на средних показателях по рынку (изменение процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, колебания валютных курсов и т.д.).

Заявление ответчиком о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства в суд не направлено, соответствующих доказательств в дело не представлено.

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца о взыскании неустойки.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. 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 (ч. 3 ст. 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями ст. 110, 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Взыскать с ООО "ГарантияСтройИнвест" в пользу Управления земельных отношений Раменского муниципального района 6 713 570 рублей основного долга, 117 487 рублей пени.
2. Взыскать с ООО "ГарантияСтройИнвест" в доход федерального бюджета 57 155 рублей государственной пошлины.

Решение по настоящему делу 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.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда <http://10aas.arbitr.ru> или Арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

Судья

А. О. Уваров