

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846)207-55-15, факс (846)226-55-26

<http://www.samara.arbitr.ru>, e-mail: info@samara.arbitr.ru**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

22 октября 2015 года

Дело № А55-7966/2015

Арбитражный суд Самарской области в составе судьи Агеевой Г.М.
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ланг П.П.
рассмотрев 20 октября 2015 г. в судебном заседании заявление Департамента финансов Мэрии
городского округа Тольятти о включении требования в реестр требований кредиторов, вх. №
125637
по делу о несостоятельности (банкротстве) АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО»,
445009, Самарская область, г. Тольятти, ул. Комсомольская, 84А ИНН 6323069233

при участии в судебном заседании:

от заявителя – представитель Кулик Р.С. доверенность от 31.12.2014 г.,

от иных лиц – не участвовали

установил:

Определением Арбитражного суда Самарской области от 18.08.2015г. в отношении
Акционерного общества «ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО», 445009, Самарская
область, г. Тольятти, ул. Комсомольская, 84А ИНН 6323069233 введена процедура
наблюдения. Временным управляющим должника утвержден Филимонов Алексей
Анатольевич.

Кредитор обратился в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о включении
требования в реестр требований кредиторов должника в размере 5 392 320 руб. 47 коп., в том
числе: 4 880 515 руб. 90 коп. – арендная плата, 13 121 руб. 64 коп. – неосновательное
обогащение, 498 650 руб. 13 коп. – пени, 32 руб. 80 коп.- проценты за пользование чужими
денежными средствами.

В соответствии со статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации при неявке в судебное заседание лиц, участвующих в деле и надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства, суд рассматривает дело в их отсутствие.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения лиц, явившихся в судебное заседание, арбитражный суд приходит к следующему.

Дела о несостоятельности (банкротстве) в силу части 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 32 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» рассматриваются арбитражным судом по правилам, предусмотренным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, с особенностями, установленными федеральными законами, регулируемыми вопросы несостоятельности (банкротства).

Для целей участия в первом собрании кредиторов кредиторы вправе предъявить свои требования к должнику в порядке статьи 71 Федерального Закона «О несостоятельности (банкротстве)».

В соответствии со статьей 2 ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсные кредиторы - кредиторы по денежным обязательствам, за исключением граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни и здоровью, а также учредителей (участников) должника - юридического лица по обязательствам, вытекающим из такого участия.

Денежное обязательство - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовому договору и по иным основаниям, предусмотренным Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно Закона о банкротстве, размер денежных обязательств по требованиям кредиторов считается установленным, если он подтвержден вступившим в законную силу решением суда или документами, свидетельствующими о признании должником этих требований, а также в иных случаях, предусмотренных указанным Федеральным законом.

Требования кредиторов рассматриваются арбитражным судом для проверки их обоснованности и наличия оснований для включения в реестр требований кредиторов (пункт 5 статьи 71 Закона о банкротстве).

При рассмотрении обоснованности требования кредитора подлежат проверке доказательства возникновения задолженности в соответствии с материально-правовыми нормами, которые регулируют обязательства, не исполненные должником.

В соответствии с процессуальными правилами доказывания заявитель обязан доказать допустимыми доказательствами правомерность своих требований, вытекающих из неисполнения другой стороной ее обязательств.

Требование кредитора к должнику в размере 5 392 320 руб. 47 коп., в том числе: 4 880 515 руб. 90 коп. – арендная плата, 13 121 руб. 64 коп. – неосновательное обогащение, 498 650 руб. 13 коп. – пени, 32 руб. 80 коп.- проценты за пользование чужими денежными средствами основано на неисполнении должником обязательств по договорам аренды земельного участка №662 от 15.04.2003г. и №2006 от 13.08.2009г., а также в результате фактического использования земельного участка по адресу: г.Тольятти. Автозаводский район, южнее ул.Окраиная, 1

12.05.2014г. при осмотре земельного участка, по адресу: г.Тольятти. Автозаводский район, южнее ул.Окраиная, 1 было установлено, что на земельном участке площадью 2500 кв.м. складированы строительные материалы, металлические конструкции и строительные вагончики, принадлежащие ОАО «Автозаводстрой» (переименован в АО «Промышленное строительство»). Строительство не ведется. Правоустанавливающие документы на землю в установленном законом порядке не оформлены, что отражено в акте осмотра от 12.05.2014г. №4-114.

Постановлением о назначении административного наказания от 11.06.2014г. по делу №276/2014, вынесенным главным государственным инспектором г.о. Тольятти по использованию и охране земель, должник признан виновным в нарушении ст.7.1 КоАП РФ, выразившимся в самовольном занятии земельного участка.

Письмом №4794/5.2 от 26.06.2014г. в адрес ОАО «Автозаводстрой» направлен расчёт платы за фактическое пользование. На дату возбуждения процедуры банкротства указанная задолженность должником не погашена.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Разделом 2 договора 662 предусмотрен порядок исчислений размера арендной платы. В редакции дополнительного соглашения от 03.05.2012г. Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению Арендодателю, и перечисляет его в соответствии с условиями договора. Годовой размер арендной платы за единицу площади для каждого из лиц на стороне Арендатора исчисляется посредством умножения доли площади объектов (помещений), принадлежащих конкретному лицу на стороне Арендатора, в общей площади зданий (помещений) на размер арендной платы за единицу площади земельного участка, рассчитанной по формуле, с учётом применения коэффициента инфляции (Ки) и удельного показателя кадастровой стоимости на

соответствующий текущий год, и на площадь земельного участка (п.2.1 договора 662).

За период с 14.09.2013 г. по 31.03.2015г. расчет арендной платы произведен кредитором в соответствии с условиями договора 662, а также с Порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области, утвержденным постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008г. №308., Решением Думы городского округа Тольятти от 01.10.2008 г. № 972 «О коэффициентах и процентах от кадастровой стоимости земельных участков, применяемых при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти», постановлением Правительства Самарской области от 10.12.2008 г. № 473 «Об утверждении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области», постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013г. № 610 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области".

Согласно п. 5.2 договора аренды № 662 от 15.04.2003 г. в редакции дополнительного соглашения от 15.09.2010г. в случае неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные условиями договора, арендодатель начисляет пени в размере 0,03% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

В соответствии с п.2.3 договора 662 в редакции дополнительного соглашения от 03.05.2012г. арендная плата вносится арендатором за каждый квартал не позднее 10 дня первого месяца квартала. За весь период действия договора 662 должник оплатил арендную плату 29.04.2014г. в размере 687950,39 руб.

Разделом 2 договора 2006 предусмотрен порядок исчисления размера арендной платы. В редакции дополнительного соглашения от 16.06.2014г. Арендатор самостоятельно рассчитывает размер арендной платы, подлежащий перечислению.

За период с 15.01.2014 г. по 30.05.2014 г. расчет арендной платы произведен кредитором в соответствии с условиями договора 2006, а также с Постановлением Правительства Самарской области от 22.01.2013 № 8. В соответствии с данной методикой, размер арендной платы за земельные участки, предоставленные под строительство, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка с применением процента. Процент от кадастровой стоимости земельных участков, применяемый при определении размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории городского округа Тольятти и предоставляемых для строительства, утвержден Решением Думы городского округа Тольятти от 26.06.2013 г. №

1247.

Согласно п. 5.4 договора № 2006 от 13.08.2009 г. в редакции дополнительного соглашения от 15.09.2010г. в случае неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные условиями договора, арендодатель начисляет пени в размере 0,03% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

В соответствии с п.2.3 договора 2006 в редакции дополнительного соглашения от 16.06,2014г. арендатор обязан ежеквартально вносить арендную плату не позднее 10 числа первого месяца текущего квартала. За весь период действия договора 2006 должник не вносил арендную плату.

За фактическое использование земельного участка расчёт произведён кредитором из следующего: согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли). В соответствии с пунктом 1 статьи 65 ЗК РФ формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. В соответствии со ст. 1102,1105,1107 Гражданского кодекса Российской Федерации имеющее место фактическое пользование должником земельным участком подлежит оплате в размере арендных платежей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского Кодекса РФ, а также в соответствии с договором 662, договором 2006 арендатор обязан своевременно и полностью вносить арендную плату.

В соответствии со статьями 309 и 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения принятых на себя обязательств не допускается.

В нарушение указанных норм права и условий договоров, АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» не выполняло надлежащим образом обязательства по договорам аренды, в части полного и своевременного внесения арендной платы за пользование земельными участками.

Таким образом, на дату возбуждения процедуры банкротства должник имеет задолженность перед бюджетом городского округа Тольятти:

По договору 662 за период с 14.09.2013г. по 31.03.2015г. в размере 4859982,90 руб., в том числе: арендная плата 4415788,87 руб., пени 444194,03 руб.

По договору 2006 за период с 01.02.2014г. по 30.05.2014г. в размере 519183,13 руб., в том числе: арендная плата 464727,03 руб., пени 54456,10 руб.

Сумма неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком за период с 12.05.2014г. по 24.06.2014г. в размере 13121,64 руб., проценты за пользование

чужим имуществом 32,80 руб.

Оценив доказательства, имеющиеся в материалах дела, арбитражный суд находит требование кредитора обоснованным и подлежащим включению в реестр требований кредиторов должника.

Руководствуясь статьями 123, 156, 184, 185, 188, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 16, 32, 71 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)", арбитражный суд

О П Р Е Д Е Л И Л :

Включить требование Мэрии городского округа Тольятти в размере 5 392 320 руб. 47 коп., в том числе: 4 880 515 руб. 90 коп. – арендная плата, 13 121 руб. 64 коп. – неосновательное обогащение, 498 650 руб. 13 коп. – пени, 32 руб. 80 коп.- проценты за пользование чужими денежными средствами в реестр требований кредиторов АО «ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО», 445009, Самарская область, г. Тольятти, ул. Комсомольская, 84А ИНН 6323069233, в состав требований кредиторов третьей очереди.

Определение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

Г.М. Агеева