



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ
443045, г. Самара, ул. Авроры, 148, тел. (846) 226-56-17

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

13 сентября 2019 года

Дело № А55-24801/2019

Арбитражный суд Самарской области

в составе судьи Григорьевой М.Д.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Луниной А.О.

рассмотрев 09 сентября 2019 года в судебном заседании дело по иску

Администрации городского округа Тольятти

к Обществу с ограниченной ответственностью Инвестиционная Компания «Госдепартамент недвижимости»

о взыскании 1 352 853 руб. 65 коп.

при участии в заседании

от истца – не явился, извещен;

от ответчика – не явился, извещен.

установил:

Администрация городского округа Тольятти обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью Инвестиционная Компания «Госдепартамент недвижимости» о взыскании 1 352 853 руб. 65 коп.

Истец в судебное заседание не явился, извещен.

Ответчик в судебное заседание явку не обеспечил, извещен надлежащим образом, отзыв не представил.

Копии судебных определений, содержащих указание даты и времени заседаний суда по настоящему делу направлялись арбитражным судом заказными письмами с уведомлениями о вручении по адресу, указанному в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, однако направленная в адрес ответчика корреспонденция возвращена с отметкой органа почтовой связи «истек срок хранения».

Арбитражный суд полагает необходимым отметить, что в соответствии с положениями части 4 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд

располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Согласно процессуальной норме, закрепленной в части 6 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела.

В силу пункта 2 части 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса также считаются извещенными надлежащим образом арбитражным судом, если несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением копии судебного акта, направленной арбитражным судом в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила арбитражный суд.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", если после направления истцу или ответчику соответствующего судебного акта в суд от организации почтовой связи поступила информация, указанная в пункте 3 части 4 статьи 123 АПК РФ, суд проверяет, соответствует ли адрес, по которому юридическому лицу направлен один из названных выше судебных актов, сведениям о его месте нахождения, размещенным на официальном сайте регистрирующего органа в сети Интернет, либо обращается в регистрирующий орган с запросом.

Как следует из разъяснений пункта 8 указанного выше Постановления Пленума, в случае невозможности фактического вручения судебного извещения по всем адресам, по которым оно направлено судом на основании части 4 статьи 121 АПК РФ, в том числе по месту нахождения филиала или представительства юридического лица, представителя лица, участвующего в деле, по иному адресу, указанному в ходатайстве лица, участвующего в деле, это лицо считается извещенным надлежащим образом при наличии одного из условий части 4 статьи 123 АПК РФ.

При этом отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих получение лицами, участвующими в деле, соответствующих документов, не может расцениваться как несоблюдение арбитражным судом правил о надлежащем извещении (абзац 3 пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации").

Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ"). Информация о движении дела, а также о времени и месте судебного заседания также была опубликована на официальном сайте Арбитражного суда Самарской области в сети Интернет по веб-адресу: <http://www.samara.arbitr.ru>.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие представителей истца и ответчика, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения представителя истца, суд считает исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению

Как следует из материалов дела, в соответствии с постановлением мэра г.о.Тольятти №649-1/п от 16.03.2007 между мэрией г.о.Тольятти (арендодатель, после переименования – Администрация г.о.Тольятти) и Соболевым А.И. (арендатор) заключен договор №1700 от 11.12.2007 аренды земельного участка с кадастровым номером 63:09:0202052:0078 общей площадью 13747 кв. м., расположенный по адресу: г. Тольятти, Комсомольский район, ул. Магистральная, 13 для дальнейшей эксплуатации здания СТО сроком на 49 лет.

В соответствии с пунктом 1.2.6. договора аренды на земельном участке расположено здание СТО (Лит. А) площадью 404, 60 кв. м.

Разделом 2 установлен порядок расчета и внесения арендной платы ежеквартально не позднее 10 дня первого месяца расчетного квартала. Размер арендной платы изменяется на основании решений уполномоченных органов государственной власти или местного самоуправления с момента установления.

Согласно п. 2.3 договора начальной датой исчисления арендной платы является прекращение права постоянного бессрочного пользования земельным участком, т.е. с 16.03.2007.

Пунктом 5.3 договора стороны согласовали применение ответственности за несвоевременное внесение арендной платы в виде пени в размере 0,1% от суммы

задолженности за каждый день просрочки.

Земельный участок передан по акту приема-передачи от 11.12.2007.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Государственная собственность на земельный участок не разграничена.

Согласно абзацу 2 пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", распоряжение землями до разграничения государственной собственности на землю осуществлялось органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное.

Согласно сведениям из ЕГРН право собственности на указанное здание перешло к Обществу с ограниченной ответственностью Инвестиционная Компания «Госдепартамент Недвижимости», о чем в ЕГРН внесена запись №63-63-09/022/2013-922 от 23.01.2014.

Согласно пункту 1 статьи 35 ЗК РФ, пункту 3 статьи 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Пунктом 2 статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при переходе права собственности на расположенную на чужом земельном участке недвижимость к другому лицу последнее приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Как указано в п. 25 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", по смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

На основании указанных норм, не зависимо от оформления дополнительного соглашения о вступлении ответчика в договор аренды, собственник (ответчик) с момента регистрации права собственности на приобретенный объект недвижимости вступил в договор аренды земельного участка.

В соответствии с п.2 статьи 3.3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», в редакции Федерального закона от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, расположенными на территории городского округа осуществляется органом местного самоуправления городского округа.

Статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

Как указывает истец, в нарушение условий договора и норм права, регулирующих арендные правоотношения, ответчик не исполнял обязанности по полному и своевременному внесению арендной платы, в связи с чем за ним образовалась задолженность за период за период с 01.01.2019 по 30.06.2019 в сумме 1 278 990, 2 руб.

Кроме того, за просрочку внесения арендной платы ответчику начислены пени из расчета истца, 0,1% за каждый день просрочки на основании п.5.3 договора за период за период 11.01.2019 по 23.04.2019 в сумме 73 863, 45 руб.

В порядке досудебного урегулирования истец направлял ответчику претензию, которая осталась без удовлетворения.

В соответствии с положениями статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы устанавливаются договором.

Статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. 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. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Таким образом, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит

применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Данный вывод соответствует п. 16, 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в котором разъяснено, что в силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом. 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.

В соответствии с п. 3 ст. 39.7 Земельного кодекса РФ порядок определения размера арендной платы в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Как следует из представленных истцом расчета и пояснений, арендная плата, рассчитана в соответствии с Методикой определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области и предоставляемых для целей, не связанных со строительством, утвержденной Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 N 308 (в редакции, действующей в спорном периоде) "Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков ее внесения за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, находящихся на территории Самарской области" с применением коэффициентов, утвержденных Решением Думы г.о.Тольятти от 01.10.2008 №972, которые были официально опубликованы.

В ходе рассмотрения дела ответчик наличие непогашенной задолженности перед истцом в заявленной в иске сумме надлежащим образом не опроверг, доказательств погашения долга в материалы дела не представил, мотивированных возражений против предъявленных требований не заявил, в связи с чем, оценка требований истца была осуществлена судом с учетом положений статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о бремени доказывания, исходя из принципа состязательности, согласно которому, риск наступления последствий несовершения соответствующих процессуальных действий несут лица, участвующие в деле (часть 2 статьи 9 того же Кодекса).

Пунктом 3.1 ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих

требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

С учетом изложенного, суд проверил представленный истцом расчет задолженности по арендной плате, выполненный на основании вышеуказанных нормативных актов, считает его обоснованным, а исковые требования подлежащими удовлетворению.

В силу пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Расчет неустойки, представленный истцом, выполнен арифметически верно, в соответствии с условиями договора, кроме того ответчиком не оспорен.

Исходя из установленных обстоятельств дела, суд считает размер начисленной истцом неустойки обоснованным, соответствующим соглашению сторон, а требования истца о взыскании неустойки подлежащими удовлетворению.

Расходы по оплате государственной пошлины в силу части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на ответчика и подлежат взысканию в доход федерального бюджета, поскольку истец от уплаты государственной пошлины освобожден на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст. 110, ч. 4 ст. 137, 156, 167-171, 176, 180-182, 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л:

1. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная Компания «Госдепартамент недвижимости» в пользу Администрации городского округа Тольятти задолженность по арендной плате в размере 1 278 990 руб. 20 коп., а также пени в размере 73 863 руб. 45 коп.
2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Инвестиционная Компания «Госдепартамент недвижимости» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 26 529 руб. 00 коп.
3. Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, г. Самара в течение месяца с даты его принятия с направлением апелляционной жалобы через Арбитражный суд Самарской области.

Судья

/ М.Д. Григорьева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента

Дата 08.02.2019 16:30:56

Кому выдана Григорьева Маргарита Дмитриевна