

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****Дело № А40-58247/15-9-472****30 декабря 2016 года****Резолютивная часть решения объявлена 26 декабря 2016 года****Полный текст решения изготовлен 30 декабря 2016 года**

Арбитражный суд г.Москвы в составе:

Председательствующего судьи Скачковой Ю.А. единолично

при ведении протокола судебного заседания секретарем Щербаковым В.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

ООО "ПРОГРЕСС-МАРКЕТ" (ОГРН 1047796222770)

к ответчику Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН: 7705031674, дата регистрации: 08.02.2003)

третье лицо Ханухов Д.М.

об урегулировании разногласий при заключении дополнительного соглашения к договору № М-01-033229 от 31.05.2007 г.

с участием:**от истца – Светлова И.О. по доверенности от 03.06.2016****от ответчика – Нагорная М.Ю. по доверенности от 24.12.2015 № 33-Д-800/15****от третьего лица - Светлова И.О. по доверенности от 06.06.2016****УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы с требованием об урегулировании разногласий при заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 31 мая 2007 года № М-01-033229 с кадастровым номером 77:01:0006026:259, утвердить пункты 1.1., 2.3., 3 дополнительного соглашения, и пункты 1.3., 1.4., 1.5 приложения 1.а к дополнительному соглашению в следующей редакции:

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-01-033229 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» (Арендатор «1») и Ханухову Дмитрию Михайловичу (Арендатор «2») с момента государственной регистрации настоящего соглашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. «...3.2. Арендная плата начисляется с даты подписания дополнительного соглашения к договору аренды от 31.05.2007 № М-01-033229 и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации

Договора...».

3. Установить Арендатору «1» Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1а, к настоящему дополнительному соглашению.

Пункт 1.3. приложения №1а, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка

с 01.01.2015 - 51 688,30

Пункт 1.4. приложения №1а, кадастровая стоимость земельного участка,

с 01.01.2015 - 63 445 263,24

Пункт 1.5 приложения №1а, ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости - 0,05%.

В качестве правового обоснования заявленных требований истец ссылается на п. 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 164, 425, 433, п. 2 ст. 445, 606, 609 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Истец поддержал заявленные требования.

Ответчик против удовлетворения иска возражал по доводам отзыва.

Представитель третьего лица поддержал доводы истца.

Суд, заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 31 мая 2007 года между Департаментом городского имущества города Москвы (ответчик) и НОУ ЦО «Школа Сотрудничества» заключен договор аренды № М-01-033229 земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006026:259 для целей строительства и дальнейшей эксплуатации физкультурно-образовательного комплекса.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 30.06.2009 №RU77202000-002190 физкультурно-образовательный комплекс был введен в эксплуатацию в установленном законом порядке.

По окончании строительства права на здание были оформлены на инвесторов в долях, согласно их вкладам в строительство.

В настоящее время на указанном земельном участке расположено здание по адресу: г.Москва, ул. Земляной Вал, вл. 77, площадью 2162 кв.м., являющееся общей долевой собственностью ООО «Прогресс-маркет» (80/100 доли в праве общей долевой собственности) и Ханухова Д.М.

Право общей долевой собственности на указанное здание зарегистрировано 24.05.2010 за № 77-77-12/009/2010-633.

С целью преобразования вышеуказанного договора аренды в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора и оформления земельно-правовых отношений истец обратился в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением от 06.10.2014 № 33-5-28837/14 об оказании государственной услуги «Выдача дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка».

Письмом от 17.11.2014 № 33-5-28834/14-(1)-0 Департаментом в адрес заявителя направлен проект дополнительного соглашения.

Письмом от 21.11.2014 № 34 ООО «Прогресс-маркет» в адрес Департамента направлен протокол разногласий, содержащий возражения, касающиеся установления срока возникновения прав и обязанностей Арендатора с момента возникновения прав на здание, а также касающиеся установления ставки арендной платы 1,5 % от кадастровой стоимости.

Спор возник по следующим пунктам дополнительного соглашения:

Редакция Департамента городского имущества города Москвы

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-01-033229 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к Обществу ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» (Арендатор «1») и Ханухову Дмитрию Михайловичу (Арендатор «2») с 24.05.2010.

2.3. «...3.2. Арендная плата начисляется с 23 ноября 2006 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора...».

3. Установить Арендатору «1» Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс -Маркет» с 24.05.2010 размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1а, к настоящему дополнительному соглашению.

Пункт 1.3. приложения №1а, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с 24.05.2010 по 31.12.2012 - 58875,46

с 01.01.2013 по 31.12.2013 - 53788,43

с 01.01.2014 - 60152,73

Пункт 1.4. приложения №1а, кадастровая стоимость земельного участка

с 24.05.2010 по 31.12.2012- 65 587 262,44

с 01.01.2013 по 31.12.2013 - 59 920 311,02

с 01.01.2014 - 67 010 141,22

Пункт 1.5 приложения №1а, ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости – 1,5%.

#### Редакция ООО «Прогресс-Маркет»

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-01-033229 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к

Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» (Арендатор «1») и Ханухову Дмитрию Михайловичу (Арендатор «2») с момента государственной регистрации настоящего соглашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. «...3.2. Арендная плата начисляется с даты подписания дополнительного соглашения к договору аренды от 31.05.2007 № М-01-033229 и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора...».

3. Установить Арендатору «1» Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1а, к настоящему дополнительному соглашению.

Пункт 1.3. приложения №1а, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка

с 01.01.2015 - 51 688,30

Пункт 1.4. приложения №1а, кадастровая стоимость земельного участка с 01.01.2015 - 63 445 263,24

Пункт 1.5 приложения №1а, ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости - 0,05%.

30.01.2015 Департаментом в адрес ООО «Прогресс-маркет» был повторно направлен проект дополнительного соглашения к договору аренды с частичными изменениями и указанием, что иные замечания не могут быть приняты.

Письмом от 19.02.2015 №14 ООО «Прогресс-Маркет» повторно направил протокол разногласий, содержащий аналогичные возражения.

06.03.2015 Департамент отклонил указанные замечания в полном объеме.

Поскольку между сторонами не достигнуто согласие по условиям дополнительного соглашения к договору аренды, истец передал разногласия на рассмотрение в суд.

В пункте 1.1. дополнительного соглашения, Департамент городского имущества

города Москвы устанавливает дату возникновения прав и обязанностей по договору от 31.05.2007 № М-01-033229 с 24.05.2010.

Согласно п. 13 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 года №11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» в силу ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, покупатель здания, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Истец полагает, что в соответствии с разъяснением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, ООО «Прогресс-Маркет» имеет право, а не обязанность требовать оформления земельно-правовых отношений с даты регистрации права собственности.

По мнению истца, права и обязанности по договору аренды от 31 мая 2007 года № М-01-033229 переходят пропорционально к ООО «Прогресс-Маркет» и Ханухову Дмитрию Михайловичу с момента государственной регистрации настоящего соглашения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В пункте 2.3. дополнительного соглашения, Департамент городского имущества города Москвы вносит изменения в пункт 3.2 договора аренды от 31 мая 2007 №М-01-033229, излагая его в следующей редакции:

«3.2. Арендная плата начисляется с 23 ноября 2006 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора».

ООО «Прогресс-Маркет» считает указанный пункт в редакции Департамента городского имущества города Москвы незаконным.

Договор аренды земельного участка №М-01-033229 заключен 31 мая 2007 года для целей строительства и дальнейшей эксплуатации физкультурно-образовательного комплекса.

30 июня 2009 года разрешением №RU77202000-002190 физкультурно-образовательного комплекс был введен в эксплуатацию.

24 мая 2010 ООО «Прогресс-Маркет» стало собственником части здания.

06 октября 2014 ООО «Прогресс-Маркет» обратилось за предоставлением государственной услуги «Выдача дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды земельного участка».

По мнению общества, отсутствуют причины устанавливать дату начисления арендных платежей до даты заключения договора с первоначальным арендатором.

Согласно доводам истца, ООО «Прогресс-Маркет» является единственным учредителем НОУ ЦО «Школа сотрудничества». В соответствии с п. 1 ст. 123.21 ГК РФ учредитель является собственником имущества созданного им учреждения.

НОУ ЦО «Школа сотрудничества» своевременно вносило и продолжает вносить все арендные платежи, что подтверждается справкой о состоянии финансово-лицевого счета, в которой указано, что имеется переплата по арендным платежам.

По мнению истца, Департамент городского имущества повторно возлагает на ООО «Прогресс-Маркет» обязанность по оплате ранее оплаченного периода.

ООО «Прогресс-Маркет» считает обоснованным установить дату начисления арендной платы с даты подписания дополнительного соглашения, при этом обязанность по ее оплате возникает с момента государственной регистрации настоящего дополнительного соглашения.

В пункте 3 дополнительного соглашения к договору аренды от 31 мая 2007 № М-01-033229 Департамент городского имущества города Москвы устанавливает, что с 24 мая 2010 года размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения устанавливаются согласно приложению №1а к настоящему дополнительному соглашению.

Согласно ст.ст. 164, 425, 433, 609 ГК РФ, права и обязанности по сделке, подлежащей обязательной государственной регистрации, возникают с момента государственной регистрации сделки.

ООО «Прогресс-Маркет» предлагает исключить из указанного пункта ссылку на дату начала регулирования размера ежегодной арендной платы и условий ее внесения, приложением № 1 а.

В этом случае, размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения будут урегулированы согласно приложению №1а, к настоящему дополнительному соглашению с даты подписания дополнительного соглашения.

Пункт 1.3 и 1.4 приложения №1а, рассчитаны с учетом начисления арендной платы в соответствии с указанным приложением с 24 мая 2010 года.

ООО «Прогресс-Маркет» просит привести пункты 1.3 и 1.4 приложения №1а в соответствие п. 1.1. и п. 3 дополнительного соглашения, с учетом начала начисления арендных платежей с момента подписания настоящего дополнительного соглашения.

В пункте 1.5 приложения №1а Департамент городского имущества города Москвы указал, что ставка годовой арендной платы в процентах от кадастровой стоимости составляет 1,5%.

ООО «Прогресс-Маркет» считает указанный пункт в редакции Департамента городского имущества города Москвы не законным.

В письме от 06 марта 2015 года №33-5-28837/14-(7)-0 Департамент городского имущества сообщил, что согласно открытых источников (интернет) здание по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 77 используется в коммерческих целях, в том числе ресторан, спа-салон, салон красоты.

В силу п. 2.7 постановления Правительства Москвы от 25 апреля 2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» ежегодная арендная плата за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется в порядке, указанном в пункте 2.1 постановления, на основании максимального значения кадастровой стоимости.

Согласно кадастровому паспорту от 09 октября 2014 года, земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006026:259 имеет всего один вид разрешенного использования: «участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений ограниченного посещения».

Как указал истец, фактически в помещении находятся спа-салон (салон красоты), который согласно лицензии от 11 октября 2011 № ЛО-77-01-004248 на осуществление медицинской деятельности, выданной Департаментом здравоохранения города Москвы, является объектом здравоохранения, а так же рекреационным объектом.

Помещения, принадлежащие на праве собственности ООО «Прогресс-Маркет», используются исключительно в спортивных целях.

Ресторан в указанном здании отсутствует. Доказательства обратного Департаментом городского имущества города Москвы не представлено.

Истец настаивает на том, что ООО «Прогресс-Маркет» использует помещения, принадлежащие ему на праве собственности, в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:01:0006026:259.

Согласно п. 7.1 Приложения № 1 к постановлению Правительства Москвы от 25 апреля 2006 №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», для объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта установлена ставка аренды - 0,05 % от кадастровой стоимости.

Истец полагает, что Департаментом городского имущества города Москвы необоснованно установлена ставка арендной платы в размере 1,5% от кадастровой стоимости земельного участка.

Истцом предложено установить дату возникновения прав и обязанностей, в том числе дату возникновения обязанности по уплате арендных платежей, с даты государственной регистрации дополнительного соглашения.

Суд не может согласиться с доводами истца по следующим основаниям.

Право общей долевой собственности ООО «Прогресс-маркет» и Ханухова Д.М. на здание по адресу: г.Москва, ул. Земляной Вал, вл. 77 зарегистрировано 24.05.2010 за № 77-77-12/009/2010-633.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 271, пунктов 1, 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса (далее - ЗК РФ) при переходе к другому лицу права собственности на здание, строение, сооружение, находящееся на чужом земельном участке, это лицо приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Согласно толкованию указанной нормы права, приведенному в пункте 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее - постановление Пленума от 24.03.2005 № 11), покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Пунктом 3 статьи 36 ЗК РФ (ст. 39.20 ЗК РФ) предусмотрено, что в случае, если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено этим Кодексом, федеральными законами.

Исходя из изложенного, право пользования земельным участком нового собственника недвижимого имущества (помещений) не зависит от воли предыдущего собственника и иных собственников недвижимого имущества, расположенного на таком участке, а возникает в силу прямого указания закона в момент государственной регистрации права собственности нового собственника на приобретенный им объект недвижимости.

Указанная позиция подтверждается судебной практикой.

В постановлении Президиума ВАС РФ от 27.10.2009 № 8611/09 по делу № А35-7422/08-СЗ указано, что поскольку при отчуждении объекта недвижимого имущества его покупатель приобретает право пользования земельным участком, занятым объектом недвижимости, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник, в силу прямого указания закона, принимая тем самым права и обязанности арендатора земельного участка, прежний собственник объекта недвижимости выбывает из обязательства по аренде данного земельного участка (аналогичная позиция изложена в постановлении Президиума ВАС РФ от 05.07.2011 № 1721/11 по делу А41-14506/09).

Переход прав и обязанностей по договору аренды земельного участка к покупателю объекта недвижимости (помещений), в силу прямого указания закона с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость, означает одновременно с переходом права пользования земельным участком и переход обязанности вносить арендную плату в пропорциональной части.

Требование Департамента указать в дополнительном соглашении обязанность

истца вносить арендную плату с момента регистрации права собственности истца на помещения (с 24.05.2010), направлено на внесение определенности в правоотношения по аренде земельного участка, возникшие в силу прямого указания закона. Так как оформление соглашения является только фиксацией в документальном виде уже существующих, в силу прямого указания закона, отношений по аренде спорного земельного участка собственниками здания.

Довод истца о том, что права и обязанности по договору аренды, подлежащему государственной регистрации, в том числе обязанность вносить арендную плату, возникает только после регистрации такого договора, не соответствует сформированной судебной практике.

Согласно пункту 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

Если судами будет установлено, что собственник передал имущество в пользование, а другое лицо приняло его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям пользования было достигнуто сторонами и исполнялось ими, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (статья 310 ГК РФ), и оснований для применения судом положений статей 1102, 1105 этого Кодекса не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

На спорном земельном участке с кадастровым №77:01:0006026:259 расположено здание, в котором помещения принадлежат истцу и третьему лицу. Весь земельный участок занят данным зданием. Споры о границах и площади земельного участка отсутствуют, размер арендной платы является регулируемым нормативно-правовыми актами города Москвы (регулируемая арендная плата) и, следовательно, не является предметом соглашения между департаментом и истцом (арендаторами).

Истец пользуется спорным земельным участком. Данное обстоятельство истцом не отрицается.

Таким образом, обязанность вносить арендную плату в размере, определенном нормативно-правовыми актами города Москвы, возникла у истца с момента регистрации доли в праве собственности в ЕГРП (иными словами с момента возникновения у него права собственности).

Согласно подпункту 7 пункта 1 ст. 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Статья 65 ЗК РФ и ст. 17 закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» устанавливают обязательность платы за пользование земельным участком в городе Москве. Формами платы за использование земельных участков являются земельный налог и арендная плата.

В земельном законодательстве определены титулы пользования земельным участком - это постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование и аренда.

Лица, которым земельный участок может быть представлен в пользование на праве постоянного (бессрочного) пользования указаны в пункте 2 ст. 39.9 ЗК РФ (ранее в ст. 20 ЗК РФ).

Случаи и лица, которым земельный участок может быть представлен в пользование на праве безвозмездного пользования, указаны в пункте 2 ст. 39.10 ЗК РФ (ранее в п. 1 ст. 24 ЗК РФ).

Из пункта 2 ст. 39.9 ЗК РФ (ранее ст. 20 ЗК РФ) и пункта 2 ст. 39.10 ЗК РФ (ранее п.1 ст. 24 ЗК РФ) следует, что истец не относится к лицам, которым земельный участок может быть представлен в пользование на праве постоянного (бессрочного) пользования или безвозмездного пользования.

Таким образом, право пользования земельным участком, предусмотренное п.1 ст. 271, п.1, 3 ст. 552 ГК РФ, п.1 ст. 35 ЗК РФ является правом аренды.

Как указано выше, в случае аренды земельного участка взимается арендная плата (статья 65 ЗК РФ и ст. 17 закона города Москвы от 19.12.2007 № 48).

В силу закона право пользования земельным участком возникает с момента государственной регистрации собственности в ЕГРП, следовательно, в силу ст. 606 ГК РФ, ст. 65 ЗК РФ с этого же момента возникает обязанность оплачивать арендную плату.

Таким образом, императивные нормы гражданского законодательства и земельного законодательства (п.1 ст. 271, п.1, 3 ст. 552, ст. 606 ГК РФ, п.1 ст.1, п.1 ст. 35, ст. 65 ЗК РФ) при наличии оформленного в отношении спорного земельного участка договора аренды обязывают собственника долей в здании платить арендную плату с момента регистрации его права собственности на помещения в ЕГРП, а не с момента, когда такое лицо выразит желание оформить (подписать) соглашение о вступлении в действующий договор аренды и, тем более, не с момента, когда такое лицо исполнит обязанность по регистрации договора аренды.

Иначе возможно злоупотребление правом, так как лицо может не осуществлять свои права по документарному оформлению земельно-правовых отношений.

Иное толкование данных норм будет означать, что пользователь земельного участка получает незаконное освобождение от обязанности оплатить плату, установленную федеральными законами.

Для собственников здания обязанность заключить договор аренды земельного участка установлена федеральным законом. Согласно пункту 6 ст. 39.20 ЗК РФ в течение тридцати дней со дня направления проекта договора аренды земельного участка правообладатели здания, сооружения или помещений в них обязаны подписать этот договор аренды и представить его в уполномоченный орган.

Таким образом, с момента приобретения права собственности на помещения у истца помимо права пользования земельным участком, занятого объектом недвижимости, возникла обязанность по внесению арендной платы.

Учитывая, что право собственности возникло у общества с 24.05.2010, право аренды земельного участка у истца возникло в силу закона, а арендная плата не оплачивалась, обязанность по оплате за использование земельного участка возникло у правообладателя соответствующих помещений с момента приобретения им имущественных прав на указанные помещения

Согласно ст. 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Таким образом, законом не запрещено устанавливать обязанность по договору аренды, вытекающие из правоотношений, возникших до заключения договора.

Следовательно, условие договора (дополнительного соглашения) об уплате арендных платежей с 24.05.2010 основано на нормах действующего законодательства и сформированной практике применения данных норм.

По п. 1.5 приложения № 1а.

Согласно представленному протоколу разногласий истец считает возможным установление ставки арендной платы по договору аренды в размере 0,5 % от кадастровой стоимости.

Суд соглашается с мнением Департамента и считает данное требование необоснованным в связи со следующим.

Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Земляной Вал, вл. 77 с кадастровым № 77:01:0006026:256 предоставлен НОУ ЦО «Школа Сотрудничества» по договору аренды от 31.05.2007 № М-01-033229 для строительства физкультурно-



образовательного комплекса общей площадью 2111 кв.м и дальнейшей его эксплуатации.

В соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и иные лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

В соответствии со ст. 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» в решениях Правительства Москвы (уполномоченных им органов) о предоставлении земельного участка в частную собственность, на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования, аренды, а также в заключаемых указанными органами исполнительной власти города Москвы договорах купли-продажи, аренды и иных договорах, предметом которых являются земельные участки, устанавливаются вид использования земельного участка из числа разрешенных градостроительным регламентом, соответствующий фактическому использованию на момент передачи земельного участка, а также требования к использованию земельного участка, обусловленные природоохранным законодательством Российской Федерации и законодательством города Москвы.

Согласно ст.23 указанного Закона города Москвы передача земельного участка в частную собственность, а также оформление иных прав на земельный участок осуществляются после формирования этого земельного участка в порядке, установленном федеральным законодательством, на основании установленного градостроительного регламента с определением вида использования земельного участка из числа разрешенных, а также обременении земельного участка и ограничений его использования.

Таким образом, оформление прав на земельный участок осуществляется после установления вида разрешенного использования, соответствующего фактическому.

Разрешенное использование земельных участков на территории города Москвы устанавливается в соответствии с перечнем видов разрешенного использования, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 25.05.2011 № 228-ПП «Об утверждении перечня видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в городе Москве», а также в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 с учетом фактического назначения объекта недвижимости.

Здание, расположенное на спорном земельном участке, используется как фитнес-клуб, спа-центр, салон красоты и объект общественного питания.

С целью приведения разрешенного использования в соответствии с фактическим и на основании ст. 4 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» Департаментом городского имущества города Москвы издано распоряжение от 05.03.2015 № 2861 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым №77:01:0006026:256», которым установлено разрешённое использование:

1. Спорт (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17).

2. Бытовое обслуживание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) (1.2.5.)

3. Общественное питание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 13.11.2015 по делу №А40-110156/15 отказано в удовлетворении требования о признании незаконным распоряжения от 05.03.2015 № 2861 «Об изменении разрешенного использования земельного участка с кадастровым № 77:01:0006026:256» в части установления разрешенного использования: Бытовое обслуживание (земельные участки,

предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) (1.2.5.); Общественное питание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) (1.2.5).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2016, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2016, решение суда первой инстанции отменено, признан незаконным пункт 1.3. распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 05.03.2015 № 2861, устанавливающий вид разрешенного использования Общественное питание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) (1.2.5). В остальной части решение оставлено без изменений.

В связи с изложенным, разрешенным использованием земельного участка с кадастровым №77:01:0006026:256 является:

1. Спорт (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии) (1.2.17).

2. Бытовое обслуживание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) (1.2.5.).

Согласно ст. 20 Закона города Москвы от 19.12.2007 № 48 «О землепользовании в городе Москве» порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование таких земельных участков устанавливаются Правительством Москвы; при определении размера арендной платы учитываются разрешенное использование земельных участков, вид осуществляемой на них хозяйственной и иной деятельности, а также дополнительные условия использования земельных участков, установленные для решения социальных задач и задач развития города; размер ежегодной арендной платы устанавливается на основании кадастровой стоимости или рыночной стоимости, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП в редакции постановления Правительства Москвы от 10.09.2012 № 477-ПП установлено, что арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, с 01.10.2012 исчисляется по ставкам, согласно приложению 1, т.е. в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с п. 2.7 постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП арендная плата за земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования определяется на основании максимального значения кадастровой стоимости; в случае если для вида разрешенного использования земельного участка установлено несколько ставок, для расчета арендной платы применяется максимальная ставка из соответствующих указанному виду разрешенного использования земельного участка.

Согласно п. 7.1 приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП ставка арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, составляет 0,05 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно п. 5 приложения 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП ставка арендной платы за земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, составляет 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка.

Учитывая требования закона, арендная плата за земельный участок с кадастровым № 77:01:0006026:256 подлежит исчислению по ставке 1,5 % от кадастровой стоимости.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

На основании изложенного, суд отказывает в удовлетворении требований истца об урегулировании разногласий при заключении дополнительного соглашения к договору № М-01-033229 от 31.05.2007 г. в редакции ООО "ПРОГРЕСС-МАРКЕТ" и считает возможным урегулировать разногласия, возникшие при заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 31.05.2007г. № М-01-0333229 в редакции проекта Департамента городского имущества города Москвы.

В соответствии со ст.ст. 102 и 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на истца.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 164, 425, 433, п. 2 ст. 445, 606, 609 ГК РФ, **ст.ст. 39, 65 ЗК РФ**, руководствуясь ст.ст. 49, 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

### **Р Е Ш И Л:**

В иске общества с ограниченной ответственностью "ПРОГРЕСС-МАРКЕТ" (ОГРН 1047796222770) к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН: 7705031674, дата регистрации: 08.02.2003) об урегулировании разногласий при заключении дополнительного соглашения к договору № М-01-033229 от 31.05.2007 г. в редакции ООО "ПРОГРЕСС-МАРКЕТ" (ОГРН 1047796222770)-отказать.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении

Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 31.05.2007г. № М-01-0333229 в редакции проекта Департамента городского имущества города Москвы:

«1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-01-033229 пропорционально оформленным имущественным правам переходят к Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» (Арендатор «1») и Ханухову Дмитрию Михайловичу (Арендатор «2») с 24.05.2010

2.3. «...3.2. Арендная плата начисляется с 23 ноября 2006 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора...».

3. Установить Арендатору «1» Обществу с ограниченной ответственностью «Прогресс-Маркет» с 24.05.2010 размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению №1а, к настоящему дополнительному соглашению.

Пункт 1.3. приложения №1а, удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с 24.05.2010 по 31.12.2012 – 58875, 46 с 01.01.2013 по 31.12.2013 – 53788,43 с 01.01.2014 – 60152,73.

Пункт 1.4. приложения №1а, кадастровая стоимость земельного участка с 24.05.2010 по 31.12.2012 – 65 587 262, 44 с 01.01.2013 по 31.12.2013 – 59 920 311, 02 с 01.01.2014 – 67 010 141, 22.

Пункт 1.5 приложения №1а, ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости – 1,5%».

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

**Судья**

**Ю.А. Скачкова**