



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**  
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, 4  
<http://www.chuvashia.arbitr.ru/>

---

**Именем Российской Федерации**

**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Чебоксары  
30 декабря 2016 года

Дело № А79-10213/2016

Резолютивная часть решения оглашена 26.12.2016.

Арбитражный суд Чувашской Республики - Чувашии в составе судьи Новожиной О.А.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Сергеевой С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Администрации города Чебоксары Чувашской Республики, ОГРН:1022101150037 ИНН:2126003194 г. Чебоксары,  
к обществу с ограниченной ответственностью "Агентство по недвижимости "Честр", ОГРН:1022100966216 ИНН:2127321168 г. Чебоксары,  
третье лицо: муниципальное казённое учреждение "Земельное управление" муниципального образования города Чебоксары – столица Чувашской Республики, г.Чебоксары,  
о взыскании 11275182 руб. 83 коп.,  
при участии  
от истца: Веселовского В.Н. по доверенности от 17.08.2016,  
от третьего лица: Веселовского В.Н. по доверенности от 17.08.2016,  
установил:

администрация города Чебоксары Чувашской Республики обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с общества с ограниченной ответственностью "Агентство по недвижимости "Честр" 9140839 руб. 33 коп. долга по арендной плате, образовавшегося за период с 04.08.2010 по 05.02.2013 в рамках договора аренды земельного участка №385/3085-К от 14.11.2006, и 4202583 руб. 85 коп. пени за период с 11.08.2010 по 05.02.2013.

Определением от 01.11.2016 по ходатайству истца к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено муниципальное казённое учреждение "Земельное управление" муниципального образования города Чебоксары – столица Чувашской Республики.

В судебном заседании представитель истца уменьшил размер исковых требований; просил взыскать 11275182 руб. 83 коп., в том числе: 7970042 руб. 62 коп. - долг за период с 11.11.2010 по 05.02.2013, 3305140 руб. 21 коп. - пени за период с 11.11.2010 по 05.02.2013, а также представил дополнительные доказательства.

В соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уменьшение истцом размера исковых требований принято.

Ответчик, надлежаще извещенный о времени и месте судебного заседания, явку в суд полномочного представителя не обеспечил, отзыв не представил.

Дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика в соответствии с положениями статей 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заслушав пояснения представителя истца, изучив материалы дела, суд установил следующее.

14.11.2006 администрацией города Чебоксары Чувашской Республики (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью "Агентство по недвижимости "Честр" (арендатор) заключен договор №385/3085-К аренды земельного участка, согласно которому арендодатель сдает, а арендатор принимает во временное владение и пользование земельный участок, относящийся к землям населенных пунктов, с кадастровым номером 21:01:03 04 07:0065, общей площадью 4223 кв.м., под проектирование и строительство многоэтажного жилого дома, расположенный примерно в 172 м. по направлению на восток от ориентира ТП-490, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г. Чебоксары, Калининский район, пр.Тракторостроителей, д.48а; XIII мкр. НЮР, пр.Тракторостроителей, поз.11а, предоставленный согласно протоколу об итогах аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от 10.11.2006.

Договор заключен на срок до 14.11.2009 и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике (пункт 2.1 договора).

Государственная регистрация договора осуществлена 01.12.2006.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно пункту 5.1 договора размер годовой арендной платы составляет 3562000 руб. и остается неизменным на весь срок аренды земельного участка.

Сумма арендной платы за первый год аренды (с 14.11.2006 по 13.11.2007) вносится арендатором в 30-дневный срок со дня проведения аукциона.

Арендная плата на последующие календарные годы в пределах срока действия договора уплачивается арендатором ежемесячно равными долями до 20 числа текущего месяца.

Дополнительным соглашением к договору от 02.02.2011, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, срок аренды продлен до 14.11.2011.

Дополнительным соглашением к договору от 12.03.2012, зарегистрированным в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, срок аренды продлен до 13.11.2012.

Согласно договору о передаче (уступке) прав и обязанностей от 12.11.2012, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, заключенного между ООО "Агентство недвижимости "Честр" и ООО "Алза", в соответствии с договором купли-продажи от 08.10.2012, заключенного между теми же сторонами, ООО "Агентство недвижимости "Честр" уступает свои права и обязанности по договору аренды земельного участка №385/3085-К.

В соответствии с пунктом 5.3 договора о передаче (уступке) прав и обязанностей от 12.11.2012 право аренды на земельный участок переходит к правоприобретателю с момента регистрации договора купли-продажи.

Договор купли-продажи от 08.10.2012 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике 06.02.2013, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии 21 АД №796072.

Таким образом, ООО "Агентство недвижимости "Честер" являлось арендатором по договору до 05.02.2013.

Ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по оплате договорных платежей за период с 04.08.2010 по 05.02.2013 в сумме 7970042 руб. 62 коп. послужило основанием обращения с иском в суд.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности устанавливаются органами местного самоуправления.

Судом установлено, что за период с 04.08.2010 по 05.02.2013 ответчиком ненадлежащим образом исполнялось обязательство по оплате арендной платы. Таким образом, требование истца о взыскании арендной платы в сумме 7970042 руб. 62 коп. за период с 04.08.2010 по 05.02.2013 является законным и обоснованным.

Доказательств оплаты арендной платы за спорный период в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком в материалы дела не представлено.

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 04.08.2010 по делу №А79-7895/2010 к производству принято заявление Скворцова Михаила Александровича о признании должника - ООО "Агентство недвижимости "Честер" несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 10.11.2010 по делу №А79-7895/2010 в отношении ООО "Агентство недвижимости "Честер" введена процедура банкротства - наблюдения.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 13.04.2011 по делу №А79-7895/2010 в отношении ООО "Агентство недвижимости "Честер" введена

процедура банкротства - конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Ваньев Игорь Иванович.

Следовательно долг в размере 7970042 руб. 62 коп. за период с 04.08.2010 по 05.02.2013 по договору аренды земельного участка от 14.11.2006 № 385/3085-К относится к текущим платежам.

За просрочку оплаты арендной платы истцом заявлено требование о взыскании 3305140 руб. 21 коп. пени за период с 11.11.2010 по 05.02.2013.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии с пунктом 6.2 договора в случае не внесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, арендатор уплачивает арендодателю пени в размере 0,1% от суммы не внесенного в срок платежа за каждый день просрочки на счет.

Проверив представленный истцом расчет пени в размере 3305140 руб. 21 коп. за период с 11.11.2010 по 05.02.2013, суд признает его верным и обоснованным; требование – подлежащим удовлетворению. Правовых оснований для уменьшения размера пени по статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации у суда не имеется.

Таким образом, исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

Государственную пошлину суд по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относит на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

#### Р Е Ш И Л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Агентство по недвижимости "Честр" в пользу муниципального образования "город Чебоксары – столица Чувашской Республики" в лице муниципального казённого учреждения "Земельное управление" 7970042 (семь миллионов девятьсот семьдесят тысяч сорок два) руб. 62 коп. долга, 3305140 (три миллиона триста пять тысяч сто сорок) руб. 21 коп. пени за период с 11.11.2010 по 05.02.2013.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Агентство по недвижимости "Честр" в доход федерального бюджета 79376 (семьдесят девять тысяч триста семьдесят шесть) руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, в течение месяца с момента его принятия.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда или Первый арбитражный апелляционный суд отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемых решения, постановления арбитражного суда.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии.

Судья

О.А. Новоженина