

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Ярославль****Дело № A82-17730/2015****31 декабря 2016 года*****Резолютивная часть решения оглашена 24 ноября 2016 года.*****Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Секериной С.Е.**

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Князевой Н.П.,

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление **Муниципального казенного учреждения "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля"** (ИНН 7604093410, ОГРН 1067604080884)к **Обществу с ограниченной ответственностью "СУ-2"** (ИНН 7602107628, ОГРН 1147602004791)**с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Общества с ограниченной ответственностью «АВС-дизайн»**

о взыскании 952568 руб.,

при участии:**от истца** – не явились**от ответчика** – Степанов А.И. – по дов. от 05.10.2016**от третьего лица** – не явились,**установил:**

Муниципальное казенное учреждение "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "СУ-2" о взыскании 467727,70 руб. – долга по арендной плате за период с ноября 2013 по 31.10.2015 по договору аренды земельного участка от 13.12.2007 №17503/2-о, 484840,30 руб. – пени за период с декабря 2013 по 14.10.2016 (с учетом уточнения иска, принятого 18.10.2016).

Истец в судебное заседание не явился, извещен судом надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела, в письме поддержал уточненные исковые требования.

Определением суда от 10.05.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «АВС-дизайн».

3-е лицо в судебное заседание не явилось, извещено судом надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела, заявило ходатайство об отложении судебного разбирательства для подготовки возражений.

Ходатайство рассмотрено, отказано в удовлетворении по следующим основаниям.

В соответствии с п. 5 ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного

разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств.

Таким образом, отложение судебного разбирательства по ходатайству участника арбитражного процесса, является правом суда, а не его обязанностью.

Так как в материалы дела представлены документы, необходимые для рассмотрения дела по существу, по ходатайству ответчика и третьего лица судебное заседание откладывалось, суд не усмотрел оснований, препятствующих рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

Третье лицо ранее представило отзыв на иск, в котором сообщает об отсутствии государственной регистрации дополнительного соглашения от 12.05.2015 к договору аренды земельного участка от 13.12.2007 №17503/2-о, считает, что право аренды не перешло к Обществу с ограниченной ответственностью "СУ-2".

Ответчик поддержал доводы третьего лица, представил письменный отзыв (л/д 101-103), полагает себя ненадлежащим ответчиком. Не признавая исковых требований, ответчик просил снизить пени по ст.333 ГК РФ в случае, если суд сочтет подлежащими удовлетворению требования истца.

Агентство представило возражения на отзыв, полагая их безосновательными (л/д 116-118), в судебных заседаниях против снижения неустойки возражало.

Дело рассматривается в отсутствие истца и 3-го лица в порядке ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, суд установил:

На основании постановления мэра города Ярославля от 21.12.2006 № 4535 от имени города Ярославля между Управлением земельных ресурсов мэрии города Ярославля в лице Муниципального учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» (арендодатель) и ООО «АВС-дизайн» (арендатор) 13.12.2007 заключен договор № 17503/2-о аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка, в соответствии с которым Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает в аренду и использует земельный участок общей площадью 2000 кв.м с кадастровым номером 76:23:000000:0089, расположенный на углу ул. Малой Пролетарской и пер. Подвойского в Краснопереконском районе и использует его в соответствии с целевым назначением, указанным в пункте 1.1. договора - для строительства 3-этажного жилого дома с инженерными коммуникациями.

Арендатору передан земельный участок общей площадью 2000 кв.м по акту приёма-передачи от 13.12.2007, в акте указано, что земельный участок используется арендатором с 30.10.2007.

Договор заключен с 30.10.2007 по 20.12.2019 года.

Договор прошел государственную регистрацию в установленном законом порядке.

Согласно п. 3.1. договора пользование земельным участком является платным. Оплата производится ежемесячно равными платежами с перечислением сумм по 9-е число текущего месяца включительно (п. 3.3 договора). В соответствии с п. 3.4 договора арендная плата пересматривается арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с постановлениями мэра города Ярославля, регламентирующими изменение ставок арендной платы за земельные участки в целом в городе Ярославле. Пунктом 5.1 договора сторонами предусмотрено, что в случае неуплаты арендной платы в установленный Договором срок арендатору начисляются пени в размере 0.3 % от суммы недоимки за каждый день просрочки платежа.

Срок действия договора изменялся дополнительными соглашениями № 1 от 08.12.2009 с 30.10.2007 по 30.04.2012, № 2 от 04.06.2012 с 01.05.2012 по 30.04.2013, № 3 от 09.04.2013 с 01.05.2013 по 30.09.2013, № 4 от 23.10.2013 с 01.10.2013 по 05.09.2014, № 5 от 01.10.2014 с 06.09.2014 по 04.03.2015.

Дополнительным соглашением № 6 от 12.05.2015 права и обязанности арендатора по договору переданы ООО «Су-2». В дополнительном соглашении № 6 от 12.05.2015 отражена имеющаяся задолженность в сумме 429584,85 руб., которую ООО «Су-2» обязуется оплатить за ООО «АВС-дизайн» в срок до 15.09.2015.

Участок передан от ООО «АВС-дизайн» Обществу «Су-2» с согласованием Агентства по акту приема-передачи земельного участка от 12.05.2015. При этом в акте отражено, что участок передан 27.03.2015.

За период действия договора со стороны арендатора допущено нарушение условий договора в части оплаты, что послужило основанием для обращения муниципального казенного учреждения «Агентство по аренде земельных участков города Ярославля» в суд с рассматриваемым иском о взыскании задолженности.

Оценивая доводы искового заявления, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

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

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена обязанность арендатора, своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в порядке, на условиях и сроки, предусмотренные договором.

Исходя из положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как следует из положений части 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, должник обязан уплатить кредитору неустойку.

Исследовав и оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к выводу о том, что оснований для признания дополнительного соглашения от 12.05.2015 к договору аренды земельного участка от 13.12.2007 №17503/2-о незаключенным отсутствуют.

Доводы ответчика и третьего лица о том, что ООО «АВС-дизайн» является арендатором земельного участка, поскольку указанное дополнительное соглашение не прошло государственную регистрацию, отклоняется судом по следующим основаниям.

Исходя из положений пункта 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 № 165 «Обзор судебной практики по спорам, связанным с признанием договоров незаключенными» сторона договора, не прошедшего необходимую государственную регистрацию, не вправе на этом основании ссылаться на его незаключенность.

Поскольку рассматриваемое дополнительное соглашение не прошло необходимую государственную регистрацию, оно не порождает тех последствий (статья 617 ГК РФ, пункт 1 статьи 621 ГК РФ), которые могут оказать влияние на права и интересы третьих лиц, не знавших о факте заключения соглашения и о содержании его условий. Вместе с тем, предоставив земельный участок в пользование ООО «Су-2» на условиях подписанного сторонами дополнительного соглашения (л/д 51-52), передав его по акту приема-передачи с согласия арендодателя, истец и ООО «Су-2» приняли на себя обязательство (статья 310 ГК РФ), которое должно надлежаще исполняться. К

такому обязательству в отношении сторон должны применяться правила гражданского законодательства о договоре аренды.

Кроме того, суд учитывает следующее.

В абзаце 3 пункта 14 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» разъяснено, что, 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 ГК РФ не имеется. В силу статьи 309 ГК РФ пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами. Поскольку земельный участок был принят Обществом «Су-2» и использовался им в предпринимательской деятельности, учитывая содержание дополнительного соглашения, суд считает, что основания для взыскания задолженности с третьего лица (предыдущего арендатора), отсутствуют.

Как следует из материалов дела, и установлено судом нарушение сроков внесения арендной платы по договору аренды земельного участка от 13.12.2007 года № 17503/2-о и наличие задолженности со стороны ООО «Су-2» нашло свое подтверждение в ходе рассмотрения дела.

Расчет суммы долга соответствует положениям договора и включает задолженность по уплате арендных платежей за период с ноября 2013 по 31.10.2015 в размере 467727,70 руб.

Доказательства оплаты в деле отсутствуют, в связи с чем суд считает требования истца подлежащими удовлетворению в заявленной сумме.

Поскольку долг по арендной плате подтвержден материалами дела, начисление истцом пени на сумму задолженности является правомерным, соответствующим условиям договора и ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем суд признает обоснованным требование истца о взыскании с ответчика неустойки в размере 484840,30 руб. за период с декабря 2013 по 14.10.2016.

Начисление пени произведено по ставке 0,15% за каждый день просрочки платежа в связи с невнесением арендной платы.

Суд рассмотрел ходатайство ответчика об уменьшении суммы пени с применением статьи 333 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить ее размер. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Согласно пункту 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть

1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Согласно пункту 75 вышеназванного Постановления при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Принимая во внимание изложенное, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при взыскании пени.

Суд полагает, что иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден в установленном законом порядке, подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "СУ-2" (ИНН 7602107628, ОГРН 1147602004791) в пользу Муниципального казенного учреждения "Агентство по аренде земельных участков города Ярославля" (ИНН 7604093410, ОГРН 1067604080884) 952568 руб., в том числе 467727,70 руб. – долга по арендной плате за период с ноября 2013 по 31.10.2015, 484840,30 руб. – пени за период с декабря 2013 по 14.10.2016. Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "СУ-2" (ИНН 7602107628, ОГРН 1147602004791) в доход федерального бюджета 22051 руб. государственной пошлины. Исполнительный лист выдать по истечении 10-дневного срока со дня вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Секерина С.Е.

