



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
27 сентября 2023 года

Дело №А41-58999/23

Резолютивная часть решения объявлена 20 сентября 2023 года  
Полный текст решения изготовлен 27 сентября 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Попова А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником Курбановой Х.З., рассмотрев в судебном заседании дело по иску

**Комитета по управлению имуществом администрации Наро-Фоминского городского округа** (143300, Московская область, Наро-Фоминск город, Маршала Жукова г.к. улица, 5, ОГРН: 1035005905098, ИНН: 5030011263) к

**ИП Смирнову Сергею Александровичу** (ОГРНИП: 321774600096637, ИНН: 332907670713)

**о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки по договору аренды**

при участии в судебном заседании: согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

Комитет по управлению имуществом администрации Наро-Фоминского городского округа обратился в суд с исковым заявлением к ИП Смирнову Сергею Александровичу со следующими требованиями:

1. Взыскать с ИП Смирнова Сергея Александровича в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа задолженность по арендной плате по договору аренды земельного участка от 10.01.2022 №6450 за период с 01.11.2022 г. по 28.03.2023 г. в размере 6 460 273, 39 руб.

2. Взыскать с ИП Смирнова Сергея Александровича в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа неустойку за просрочку арендных платежей по договору аренды земельного участка от 10.01.2022 № 6450 за период с 01.11.2022 г. по 28.03.2023 г. в размере 1 083 856, 21 руб.

В судебном заседании явку обеспечил ответчик, который возражал против удовлетворения иска.

Истец ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд приходит к выводу, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

10.01.2022 между Комитетом по управлению имуществом администрации Наро-Фоминского городского округа (арендодатель) и ИП Смирновым Сергеем

Александровичем (арендатор) заключен договор аренды земельного участка №6450 в соответствии с п.1.1. которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок площадью 1000 кв.м., с кадастровым номером 50:26:0140701:523, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, городское поселение Калининцев, п. Калининцев, ул. Фабричная, а арендатор обязуется принять земельный участок по акту приема-передачи.

В договоре также согласованы срок его действия, размер и порядок внесения арендных платежей. В соответствии с условиями договора ответчик принял на себя обязательство своевременно уплачивать арендные платежи.

Как указывает истец, вопреки условиям договора, обязательства по своевременному внесению платежей не были исполнены ответчиком в полном объеме. В связи с этим истец обратился в адрес ответчика с претензией, в которой сообщил о наличии задолженности и необходимости ее погашения.

Поскольку требования истца в досудебном порядке ответчиком не были удовлетворены, истец обратился в суд с настоящим иском о взыскании задолженности и пени.

В силу положений ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В обоснование возражений против иска ответчик ссылается на установленные в рамках рассмотрения другого дела между теми же лицами обстоятельства неправомерности уклонения истца от заключения договора купли-продажи спорного земельного участка, и, соответственно, необходимости начисления земельного налога в качестве платы за использование земли в спорный период.

Земельный налог, как поясняет ответчик, в спорный период им оплачен в полном объеме.

Суд также принимает во внимание представленные в материалы дела соглашение от 21.03.2023 о расторжении договора аренды от 10.01.2022 № 6450, и выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию права собственности на спорный земельный участок за ответчиком.

В соответствии с ч. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не

доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Свойством преюдиции обладают обстоятельства, составляющие фактическую основу ранее вынесенного по другому делу и вступившего в законную силу решения, когда эти обстоятельства имеют юридическое значение для разрешения спора, возникшего позднее.

В материалы дела ответчиком представлено решение Арбитражного суда Московской области от 30.05.2023 по делу № А41-99639/22 по иску Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа к ИП Смирнову Сергею Александровичу о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 10.01.2022 № 6450 за период с 01.07.2022 по 31.10.2022 в размере 5104007 руб. и неустойки за период с 15.07.2022 по 31.10.2022 в размере 549548 руб. и решение Арбитражного суда Московской области от 16.06.2023 по делу № А41-56623/22 по иску Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа к ИП Смирнову Сергею Александровичу о взыскании по договору аренды земельного участка от 10.01.2022 № 6450 задолженности по арендной плате за период с 01.02.2022 по 30.06.2022 в размере 6 373 362,38 руб., неустойки за период с 15.02.2022 по 30.06.2022 в размере 241 353,70 руб.

Из текстов указанных судебных актов следует, что решением Арбитражного суда Московской области по делу А41-24633/22 признано незаконным решение Комитета по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа от 09.02.2022 № Р4556979577- 55415195 об отказе Смирнову С.В. в предоставлении государственной услуги "Предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в аренду без проведения торгов, в собственность за плату без проведения торгов", обязав Комитет по управлению имуществом Администрации Наро-Фоминского городского округа предоставить земельный участок с кадастровым номером 50:26:0140701:523 в собственность за плату без проведения торгов в течение пяти дней со дня вступления решения в законную силу.

В связи с неправомерным отказом КУИ от 09.02.2022 в предоставлении земельного участка в собственность у ответчика отсутствуют основания оплачивать аренду земельного участка с 24.02.2022, исходя из следующего:

1) В январе 2022 года предприниматель подал заявление на предоставление земельного участка в собственность;

2) 09.02.2022 - Комитет должен был направить в адрес Предпринимателя подписанный со своей стороны проект договора купли-продажи земельного участка в трех экземплярах;

3) 14.02.2022 (приемный день понедельник и среда) - Предприниматель должен был подписать договор купли-продажи земельного участка и представить в КУИ для направления в регистрационный орган;

4) 24.02.2022 - регистрация договора купли-продажи земельного участка в ЕГРН (7 рабочих дней максимальный срок на осуществление указанной процедуры).

Судами по вышеуказанным делам сформулирован вывод, что в случае принятия КУИ решения о предоставлении земельного участка в собственность предпринимателя 09.02.2022, и с учетом положений части статьи 16 Федерального закона Российской Федерации от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", согласно которой государственная регистрация прав осуществляется в течение семи рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, ИП должен был стать собственником земельного участка с 24.02.2022 и был обязан уплачивать земельный налог.

При указанных обстоятельствах, учитывая период взыскиваемой истцом задолженности с 01.11.2022 по 28.03.2023, а также период начисления пени и отсутствие доказательств наличия у ответчика основной задолженности, на которую истцом начислены пени, арбитражный суд, оценив и исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, приходит к выводу о том, что правовых оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

**Судья**

**А.А. Попов**