



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ  
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020  
<http://novgorod.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**Р Е Ш Е Н И Е**

Великий Новгород

Дело № А44-4116/2023

Резолютивная часть решения объявлена 23 августа 2023 года  
Решение в полном объеме изготовлено 25 августа 2023 года

Арбитражный суд Новгородской области в составе судьи Л.А. Максимовой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи А.В. Соколовой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Администрации Боровичского муниципального района Новгородской области (ИНН 5320009033, ОГРН 1025300993585) к Инвестиционной компании «Квартстрой» (ИНН 7729549240, ОГРН 1067746657516) в лице конкурсного управляющего Переверзева Евгения Владимировича (644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 54, оф. 204) о взыскании 843 241,06 руб., при участии:  
лица, участвующие в деле: не явились, извещены надлежащим образом;

у с т а н о в и л :

Администрация Боровичского муниципального района Новгородской области (далее – Администрация) обратилась в Арбитражный суд Новгородской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Квартстрой» в лице конкурсного управляющего Переверзева Евгения Владимировича (далее – Общество) о взыскании 843 241,06 руб., в том числе: задолженности по арендной плате по договору на передачу в аренду земельного участка от 13.08.2007 № 847 за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 - в сумме 741 147, 64 руб., пеней - в сумме 102 093, 42 руб., начисленных за период с 16.07.2021 по 03.07.2023 включительно.

В судебное заседание стороны не явились; о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом; истец представил суду заявление о рассмотрении дела без его участия.

От Администрации дополнительно к заявлению поступили пояснения от 20.07.2023 № 592/01-14, в которых Администрация обосновала применение коэффициента для расчета арендной платы для земель промышленности вне населенных пунктов, приобщив Решение Думы Боровичского муниципального района Новгородской области от 27.10.2016 № 77, а также представила доказательства тому, что заявленная к взысканию сумма арендных платежей относится к текущим платежам, поскольку обязательства по оплате арендных платежей по спорным периодам возникли после возбуждения дела о банкротстве (л.д. 32).

В соответствии со статьей 156 АПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствие сторон.

Исследовав письменные материалы дела, суд установил следующее.

13.08.2007 между истцом (далее - Арендодатель) и ответчиком (далее - Арендатор) заключен договор № 847 на передачу в аренду земельного участка (далее - договор), в соответствии с которым Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в пользование на условиях аренды сроком на 49 лет земельный участок площадью 13 532 кв.м. с кадастровым номером 53:02:180501:0015, местоположение: Новгородская обл., р-н Боровичский, г. Боровичи, Удинское поселение, д. Любони, в 480 метрах на северо-запад от дома № 1, сроком на 49 лет, для туристической и рекреационной деятельности (л.д. б).

Договор зарегистрирован в соответствующем закону порядке 15.05.2008.

Пунктом 2.1. договора предусмотрено, что договор аренды вступает в законную силу с момента государственной регистрации.

Договор является одновременно актом приема-передачи земельного участка (пункт 2.2 договора).

Арендатор обязуется уплачивать арендную плату за предоставленный земельный участок в течение всего срока аренды (пункт 4.1 договора).

Согласно пункту 4.4 договора арендная плата вносится Арендатором 2 раза в год равными частями не позднее 15 июля и 15 октября для юридических лиц согласно расчетам, указанным в Приложении.

В силу пункт 4.7 договора Арендодатель изменяет размеры коэффициентов, устанавливаемых в процентах от кадастровой стоимости земельного участка на текущий год, в централизованном порядке путем принятия органами местного самоуправления соответствующих нормативных актов.

В случае неуплаты арендной платы в установленный договором срок, с арендатора взыскивается пеня в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования, установленная Центральным банком России от суммы задолженности за каждый день просрочки (пункт 4.109 договора).

Во исполнение условий договора Администрация передала Обществу по указанному договору земельный участок площадью 13 532 +/-81 кв.м. с кадастровым номером 53:02:180501:15, местоположение: Новгородская обл., р-н Боровичский, с/п Кончанско-Суворовское для туристической и рекреационной деятельности (согласно Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (л.д.7).

В связи с невнесением Обществом арендной платы по указанному договору Администрация 30.05.2023 направила в адрес Общества и конкурсного управляющего Переверзева Евгения Владимировича претензию от 29.05.2023 № М20-3247-И (л.д.16).

Общество оплату аренды земельного участка не произвело, в связи с чем, Администрация обратилась в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

В силу статьи 3 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

В силу положений статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и иных оснований, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статьями 309, 310 ГК РФ предусмотрено, что 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В силу статьи 39.7 ЗК РФ, если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно Порядку определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Новгородской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденному постановлением Правительства Новгородской области от 01.03.2016 № 89, арендная плата за земельные участки определяется как произведение кадастровой стоимости земельного участка на коэффициент, устанавливаемый нормативным правовым актом органа местного самоуправления городского округа в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, определяемый для различных видов функционального использования земельных участков.

Судом установлено и следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости, что кадастровая стоимость земельного участка составляет 2 140 336, 89 руб. (л.д. 7)

Администрацией произведен расчет арендной платы за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 исходя из кадастровой стоимости земельного участка равной 2 140 336,89 руб. и коэффициента 50 %, определенного договором и решениями Думы Боровичского муниципального района от 27.10.2016 № 77. Размер арендной платы за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 составил 741 147, 64 руб.

Сумма арендной платы определена Администрацией правомерно, исходя из условий договора аренды. Арифметически размер предъявленной к взысканию арендной платы Обществом не оспорен.

Доказательств внесения арендной платы за спорный период (с 01.01.2021 по 31.12.2022) Обществом суду не представлено.

Доказательств, свидетельствующих о ненадлежащем исполнении Администрацией своих обязанностей по договору аренды, Обществом в материалы дела не представлено; оснований для применения положений части 4 статьи 614 ГК РФ суд не усматривает.

Таким образом, суд полагает требование Администрации в части взыскания с Общества задолженности по арендной плате за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 по договору на передачу в аренду земельного участка от 13.08.2007 № 847 подлежащим удовлетворению.

Кроме того, Администрация просит взыскать пени, начисленные на сумму задолженности, за период с 16.07.2021 по 03.07.2023 включительно в сумме 102 093, 42 руб.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Пунктом 4.9 договора предусмотрена ответственность арендатора за нарушение срока внесения арендной платы в виде пеней в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования, установленная Центральным банком России от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Администрацией представлен в материалы дела подробный расчет пеней, расчетным периодом указан срок с 16.07.2021 до 04.07.2023, сумма пеней составила 102 093,42 руб. м(л.д. 20). Арифметически размер неустойки (пеней) подтверждается материалами дела и Обществом не оспорен. Доказательств внесения арендной платы и суммы неустойки в материалы дела не представлены.

Таким образом, суд полагает требование Администрации в части взыскания с Общества пеней по договору на передачу в аренду земельного участка от 13.08.2007 № 847 в сумме 102 093, 42 руб. за период с 16.07.2021 до 04.07.2023 по праву и арифметически обоснованным, соответствующим нормам статьи 330 ГК РФ.

При этом оснований для уменьшения размера пеней в порядке статьи 333 ГК РФ суд не усматривает. Общество не представило доказательств явной несоразмерности пеней последствиям нарушения обязательства, суд такого не установил. Более того, в силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ по требованию об уплате неустойки Администрация не обязана доказывать причинение ей убытков.

Исходя из изложенного, исковые требования Администрации о взыскании с Общества 843 241,06 руб., в том числе: задолженности по арендной плате по договору на передачу в аренду земельного участка от 13.08.2007 № 847 за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 - в сумме 741 147, 64 руб., пеней - в сумме 102 093, 42 руб., начисленных за период с 16.07.2021 до 04.07.2023, обоснованы и подлежат удовлетворению.

При этом суд отмечает, что определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-128010/21-128-333 от 18.06.2021 принято к производству заявление о признании Общества несостоятельным (банкротом). Определением Арбитражного суда города Москвы от 27.08.2021 в отношении ответчика введена процедура наблюдения. Решением Арбитражного суда Новгородской области от 14.02.2022 Общество признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим также назначен Перевезеров Евгений Владимирович (адрес для направления корреспонденции: 644043, г. Омск, ул. Фрунзе, д.54, оф. 204).

Согласно статье 126 Закона Российской Федерации от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон о банкротстве) с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены к должнику только с соблюдением установленного настоящим Федеральным законом порядка предъявления требований к должнику.

Понятие текущих платежей дано в статье 5 Закона о банкротстве. Под текущими платежами понимаются денежные обязательства и обязательные платежи, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве» (далее - Постановление № 63) текущими являются любые требования об оплате товаров, работ и услуг, поставленных, выполненных и оказанных после возбуждения дела о банкротстве, в том числе во исполнение договоров, заключенных до даты принятия заявления о признании должника банкротом.

В силу разъяснений, содержащихся в абзаце третьем пункта 2 Постановления Пленума № 63, в договорных обязательствах, предусматривающих длящееся оказание услуг (договоры хранения, оказания коммунальных услуг и услуг связи, договоры на ведение реестра ценных бумаг и т.д.), текущими являются требования об оплате за те периоды времени, которые истекли после возбуждения дела о банкротстве.

Как следует из пункта 11 Постановления Пленума № 63, требования о применении мер ответственности за нарушение обязательств (возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, взыскании неустойки, процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами), относящихся к текущим платежам, следуют судьбе указанных обязательств.

В соответствии с пунктом 4.4 договора арендная плата вносится Арендатором 2 раза в год равными частями не позднее 15 июля и 15 октября для юридических лиц согласно расчетам, указанным в Приложении. Расчетным периодом по договору является полугодие. Истцом заявлено взыскание арендной платы по спорным периодам с 01.01.2021 по 31.12.2022. Поскольку первое полугодие 2021 года закончилось 30.06.2021, то есть после возбуждения арбитражным судом дела о банкротстве (18.06.2021), заявленная арендная плата относится к текущим платежам, которые подлежат взысканию по настоящему делу

В соответствии с частью 2 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

При цене исковых требований в сумме 843 241,06 руб. уплате подлежала государственная пошлина в сумме 19 865 руб.

Согласно статье 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Администрация как истец в силу положений подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 НК РФ освобождена от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым арбитражными судами.

Таким образом, с Общества в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 19 865 руб.

В ходе изготовления по настоящему делу полного текста решения судом установлено, что в резолютивной части решения от 23.08.2023 допущена описка при указании периода взыскания пеней, указано «начисленных за период с 16.07.2021 по 04.07.2023» при том, что необходимо указать «начисленных за период с 16.07.2021 до 04.07.2023», поскольку 04.07.2023 в расчет пеней не принималось, пени начислены по 03.07.2023 включительно.

В силу части 3 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд, принявший решение, по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении описки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

В связи с указанным, руководствуясь частью 3 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд полагает необходимым внести изменение в резолютивную часть решения от 23.08.2023, исправив допущенную описку, изложив полный текст решения с учетом данного исправления, которое не изменяет содержание решения суда по данному делу.

Руководствуясь статьями 330, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования Администрации Боровичского муниципального района (ИНН 5320009033, ОГРН 1025300993585) к обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Квартстрой» (ИНН 7729549240, ОГРН 1067746657516) удовлетворить.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Квартстрой» (ИНН 7729549240, ОГРН 1067746657516, адрес: 119415, г.

Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1) в пользу Администрации Боровичского муниципального района (ИНН 5320009033, ОГРН 1025300993585, адрес: 174411, Новгородская область, р-н Боровичский, г. Боровичи, ул. Коммунарная, д. 48) 843 241,06 руб., в том числе: задолженности по арендной плате по договору на передачу в аренду земельного участка от 13.08.2007 № 847 за период с 01.01.2021 по 31.12.2022 - в сумме 741 147, 64 руб., пеней - в сумме 102 093, 42 руб., начисленных за период с 16.07.2021 до 04.07.2023.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания «Квартстрой» (ИНН 7729549240, ОГРН 1067746657516, адрес: 119415, г. Москва, ул. Удальцова, д. 5, корп. 1) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 19 865 руб.

Исполнительный лист выдать по истечении десяти дней со дня вступления настоящего решения в законную силу.

4. Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд (г. Вологда) в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Л.А. Максимова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 01.03.2023 10:59:00

Кому выдана Максимова Людмила Александровна