



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

дело № А45-17657/2023

город Новосибирск

08 сентября 2023 года

резюлютивная часть решения объявлена 06 сентября 2023 года
в полном объеме решение изготовлено 08 сентября 2023 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Поляковой В.А.
при ведении протокола судебного заседания помощником Кучеровой Ю.Ю.
рассмотрев в судебном заседании дело
по иску администрации города Бердска (ИНН 5445113914)
к обществу с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ (ИНН 5445225664)
о взыскании задолженности по договорам аренды земельного участка
при участии в судебном заседании представителя истца Ковтун О.А. по
доверенности от 29.05.2023, паспорт, диплом
установил

Администрация города Бердска обратилась с иском о взыскании с
общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ 1 184 872 рублей 08 копеек задолженности по
договору аренды земельного участка от 09.03.2016 № 78-Д, 1 323 138 рублей
12 копеек задолженности по договору аренды земельного участка от
09.03.2016 № 81-Д.

Исковые требования мотивированы фактом неисполнения обществом с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ обязательств по указанным договорам в части внесения арендной платы за период с третьего квартала 2022 года по первый квартал 2023 года, в связи с чем истцом начислена неустойка за период с 17.09.2022 по 12.05.2023.

В качестве правового обоснования иска указана статья 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 309, 330, 424 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель администрации города Бердска поддержал заявленные требования.

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ явку своего представителя не обеспечило, уведомлено о наличии судебного разбирательства надлежащим образом, в порядке, регламентированном положениями главы 12 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по юридическому адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, в том числе по электронной почте.

По существу спора судом установлены следующие фактические обстоятельства.

09.03.2016 между администрацией города Бердска и обществом с ограниченной ответственностью СИБАЛМАЗ (в настоящее время общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ) был заключён договор аренды земельного участка на территории города Бердска Новосибирской области № 78-Д.

В соответствии с условиями договора ответчик принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 54:32:010766:628 с местоположением: город Бердск, в районе улицы Морская, площадью 12 911 кв. метров.

При этом установлено ограничение на часть земельного участка площадью 200 кв. м, учётный номер части - 54:32:010766:628/1 - коммунальное обслуживание (расположена газовая котельная).

Пунктом 1.3 договора срок действия договора определён до 27.02.2023.

Согласно пункту 2.2 договора расчётным периодом по договору аренды является календарный год. Размер годовой арендной платы на дату заключения договора составляет 1 667 000 рублей.

Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы федеральным, областным или городским нормативным правовым актом без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение.

В соответствии с пунктом 2.4.2 договора арендная плата вносится ежеквартально, не позднее первого числа месяца квартала, следующего за расчётным кварталом.

Пунктом 2.4.3 договора предусмотрено, что в случае неуплаты платежей в установленный срок арендатор уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1 % от суммы платежей за истекший период.

01.02.2021 между сторонами заключено соглашение № 29-д о внесении изменений в договор аренды от 09.03.2016 № 78-Д, в соответствии с которым в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 54:32:010766:628 и определением размера годовой арендной платы на основании отчёта об оценке размер годовой арендной платы с 21.07.2020 составляет 1 251 091 рубль.

В соответствии с соглашением к договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 25.02.2021 № 56-д срок действия договора от 09.03.2016 № 78-Д продлён до 27.02.2026.

09.03.2016 между администрацией города Бердска и обществом с ограниченной ответственностью СИБАЛМАЗ (в настоящее время общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ) был заключён договор аренды земельного участка на территории города Бердска Новосибирской области № 81-Д.

В соответствии с условиями договора ответчик принял в аренду земельный участок с кадастровым номером 54:32:010766:613 с местоположением: город Бердск, в районе улицы Морская, дом 29а, площадью 12 708 кв. метров.

Пунктом 1.3 договора срок действия договора определён до 27.02.2023.

Согласно пункту 2.2 договора расчётным периодом по договору аренды является календарный год. Размер годовой арендной платы на дату заключения договора составляет 2 545 000 рублей.

Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы федеральным, областным или городским нормативным правовым актом без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом предусматривается такое изменение.

В соответствии с пунктом 2.4.2 договора арендная плата вносится ежеквартально, не позднее первого числа месяца квартала, следующего за расчётным кварталом.

Пунктом 2.4.3 договора предусмотрено, что в случае неуплаты платежей в установленный срок арендатор уплачивает пеню за каждый день просрочки в размере 0,1 % от суммы платежей за истекший период.

01.02.2021 между сторонами заключено соглашение № 30-д о внесении изменений в договор аренды от 09.03.2016 № 81-Д.

В соответствии с соглашением, в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 54:32:010766:613 и определением размера годовой арендной платы на основании отчёта об оценке размер годовой арендной платы с 22.07.2020 составляет 1 068 836 рублей.

В соответствии с соглашением к договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 25.02.2021 № 57-д срок действия договора от 09.03.2016 № 81-Д продлён до 27.02.2026.

15.06.2021 между сторонами заключено соглашение № 127-д о внесении изменений в договор аренды от 09.03.2016 № 81-Д, в соответствии с которым в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 54:32:010766:613 и определением размера годовой арендной платы на основании отчёта об оценке размер годовой арендной платы с 04.02.2021 составляет 2 150 000 рублей.

27.04.2021 между сторонами заключено соглашение № 132-д о внесении изменений в договор аренды от 09.03.2016 № 81-Д, в соответствии с которым в связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 54:32:010766:613 и определением размера годовой арендной платы на основании отчёта об оценке размер годовой арендной платы с 17.11.2021 составляет 1 314 000 рублей.

Как указывает истец, ответчиком обязательства по внесению арендной платы надлежащим образом не исполнялись, в связи с чем образовалась задолженность за период с третьего квартала 2022 года по первый квартал 2023 года по договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 09.03.2016 № 78-Д в размере 938 319 рублей, по договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 09.03.2016 № 81-Д в размере 985 500 рублей.

Согласно расчёту истца размер неустойки за период с 17.09.2022 по 12.05.2023 составил по договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 09.03.2016 № 78-Д – 246 553 рубля 08 копеек, по договору аренды земельного участка на территории города Бердска от 09.03.2016 № 81-Д – 337 638 рублей 12 копеек.

При оценке спорных правоотношений суд исходит из следующего правового регулирования.

По смыслу пункта 1 статьи 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.

В силу статей 309, 310 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно положениям статей 329, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, неустойкой (штрафом, пеней) признаётся определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Судом установлено, что обязательства по договорам аренды земельного участка на территории города Бердска от 09.03.2016 № 78-Д, от 09.03.2016 № 81-Д ответчиком не исполнены, требования действующего законодательства в регулируемой сфере правоотношений нарушены.

Такое поведение ответчика, в одностороннем порядке отказавшегося исполнять обязательства по договору, нельзя признать добросовестным поведением участника гражданских правоотношений, в связи с чем суд пришёл к выводу о наличии правовых оснований для взыскания образовавшейся на стороне ответчика задолженности и неустойки.

При этом неустойка, начисленная за период с 01.04.2022 по 01.10.2022, взысканию не подлежит на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497 в связи с введением моратория на возбуждение дел о банкротстве.

Мораторий введён на основании пункта 1 статьи 9.1 федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», из содержания которого следует, что одним из последствий введения моратория является прекращение начисления неустоек (штрафов и пеней) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежных обязательств.

Исковые требования признаны судом подлежащими удовлетворению частично.

Судебные расходы по делу в виде государственной пошлины, подлежащей внесению в федеральный бюджет, распределяются по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и с учётом результатов его рассмотрения дела относятся на общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ пропорционально удовлетворённым требованиям.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, -

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ в пользу администрации города Бердска задолженность по договору аренды от 09.03.2016 № 78-д в размере 938 319 рублей за период с третьего квартала 2022 года по первый квартал 2023 года, 239 372 рубля 48 копеек неустойки за период с 01.10.2022 по 12.05.2023, задолженность по договору аренды от 09.03.2016 № 81-д в размере 985 500 рублей за период с третьего квартала 2022 года по первый квартал 2023 года, 319 784 рубля 72 копейки неустойки за период с 01.10.2022 по 12.05.2023.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СИБАЛМАЗ в доход федерального бюджета 35 185 рублей государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения суда в законную силу по заявлению взыскателя.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (город Томск).

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (город Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Решение будет изготовлено в течение пяти рабочих дней.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети интернет не позднее следующего дня после дня его принятия.

судья

В.А. Полякова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 21.02.2023 5:19:00
Кому выдана Полякова Василина Альбертовна