



**ШЕСТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

г. Ессентуки

28 августа 2018 года

Дело № А15-5335/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 21 августа 2018 года.

Полный текст постановления изготовлен 28 августа 2018 года.

Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего Луговой Ю.Б., судей: Казаковой Г.В., Марченко О.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем Денисовым В.О.,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой»

на решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.05.2018 по делу № А15-5335/2017 (под председательством судьи Гридасовой К.С.),

по исковому заявлению Министерства по земельным, имущественным отношениям и вопросам торговли Республики Дагестан (ОГРН 1170571008948, ИНН 0572018365)

к обществу с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой» (ОГРН 1060550003733, ИНН 0514900546)

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Дагестан (ОГРН 1090562002662, ИНН 0562076424), Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (ИНН 7710723134 ОГРН 1087746829994),

о взыскании 23 866 150,20 руб.,

при участии в судебном заседании:

от общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой»: Шапиева Н.Ш. – представителя по доверенности № 012 от 01.08.2018,

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания,

УСТАНОВИЛ:

министерство по земельным, имущественным отношениям и вопросам торговли Республики Дагестан (далее – министерство, истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Дагестан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой» (далее – ответчик, общество, ООО «ЭкоСтрой») о взыскании 23 866 150 руб. 20 коп., из которых 23 160 851 руб. задолженность по арендной плате и 705 299 руб. 20 коп. пени по договору аренды земельного участка № 77 от 09.11.2016.

Исковые требования основаны на статьях 309, 330, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по оплате арендной платы.

Определениями суда от 07.02.2018 и от 10.04.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Дагестан и Федеральное агентство по управлению государственным имуществом.

Решением Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.05.2018 2018 исковые требования удовлетворены полностью. С ответчика в пользу истца взыскано 23 866 150 руб. 20 коп., в том числе: задолженности по арендной плате в размере 23 160 851 руб. и 705 299 руб. 20 коп. пени по договору аренды земельного участка № 77 от 09.11.2016.

Суд пришел к вводу о доказанности истцом заявленных требований.

Не согласившись с принятым судебным актом, общество обратилось в суд с апелляционной жалобой, в которой просило отменить решение суда первой инстанции, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований.

Заявитель жалобы считает, что взыскание задолженности произведено неправомерно, поскольку истец не является собственником спорного земельного участка, а следовательно, и не обладает правом на взыскание арендной платы.

Отзывы на жалобу суду не представлены.

Информация о времени и месте судебного заседания с соответствующим файлом размещена 06.07.2018 на сайте <http://arbitr.ru/> в соответствии положениями статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании представитель ответчика настаивал на позиции, имеющейся в материалах дела, одновременно дал пояснения по обстоятельствам спора.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, в суд полномочных представителей не направили, что в силу статьи

156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения жалобы.

Изучив материалы дела, оценив доводы жалобы и проверив законность обжалуемого судебного акта в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Как видно из материалов дела и установлено судом, 18.11.2015 протоколом заочного голосования Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства и оценке эффективности использования земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации принято решение о передаче органам государственной власти Республики Дагестан осуществления полномочий Российской Федерации по управлению и распоряжению находящимся в федеральной собственности земельным участком из земель населённых пунктов, местоположение: Россия, Республика Дагестан, г. Махачкала, проспект А. Акушинского, в районе «Учхоза» кадастровый номер 05:40:000025:1920 площадью 300 000 кв.м. для комплексного освоения территории (том 1 л.д. 106-111)

Протоколом заседания комиссии по рассмотрению заявок на участие в аукционе на право заключения договора о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса от 07.10.2016 № 3 ООО «ЭкоСтрой» признано победителем аукциона.

09.11.2016 между Комитетом по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (арендодатель) и ООО «ЭкоСтрой» (арендатор) заключен договор № 77, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из категории «земли населенных пунктов» с видом разрешенного использования «для многоэтажной застройки» с кадастровым номером: 05:40:000025:1920, находящийся по адресу: г. Махачкала, пр-кт Акушинского, в районе «Учхоза», в границах, указанных в кадастровом паспорте (карте, плане) участка, прилагаемого к настоящему договору и являющегося его неотъемлемой частью, общей площадью 30 га для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса (п. 1.1 договора) (том 1 л.д. 62-70).

Договор аренды заключен на срок 4 года с 09.11.2016 по 09.11.2020 (п. 2.1 договора).

Размер арендной платы за участок на дату подписания договора составляет 35 896 860 руб. в год (п. 3.1 договора).

Внесение арендной платы за использование участка осуществляется равными частями, ежемесячно не позднее 20 числа текущего месяца путем перечисления на счет, указанный в разделе 9. Реквизиты сторон (п. 3.2 договора).

Объект аренды передан арендатору по передаточному акту, в котором указано, что претензий у общества к комитету в момент подписания акта на передаваемый земельный участок не имеется (том 1 л.д. 90).

Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке 15.11.2016 (номер регистрации 05-05/001-05/140/010/2016-10053/1), согласно оттиску печати, проставленному в договоре аренды.

Расчет арендной платы определен в приложении № 1, являющегося неотъемлемой частью договора (п. 3.1 договора).

Пунктом 5.2 договора предусмотрено, что за нарушениями срока внесения арендной платы по договору арендатор выплачивает арендодателю пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения таких обязанностей, от размера арендной платы или за каждый день просрочки.

В связи с наличием за арендатором задолженности по арендной плате истец уведомлением №13-03-2747/08/17 от 10.07.2017 сообщил ответчику о необходимости погашения задолженности в течение 7-ми дней с момента получения письма (уведомления).

Неисполнение претензии послужило основанием для обращения в суд.

В соответствии со статьей 307 ГК РФ, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Согласно статье 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких - условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Из материалов дела следует, что отношения сторон по настоящему делу возникли из договора аренды земельного участка от 09.11.2016 и регламентированы главами 24, 34 ГК РФ и Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли).

Формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата (пункт 1 статьи 65 ЗК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.7 ЗК РФ размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Реализуя предоставленные полномочия, Правительство Российской Федерации в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации постановлением от 16.07.2009 № 582 утвердило Основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, анализ которых позволяет сделать вывод об отсутствии требований о недопустимости установления ставок арендной платы за земельные участки, являющиеся собственностью субъекта Российской Федерации, а также за земельные участки, собственность на которые не разграничена, выше ставок, установленных для земель федеральной собственности.

Указанным постановлением утверждены и Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (далее - Правила).

Правила определяют способы расчета размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Российской Федерации и расположенные на территории Российской Федерации (пункт 1 Правил).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 единая методика расчета ставок арендной платы для всех публичных земель не утверждалась, как и предельный размер арендной платы для земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, собственности субъектов Российской Федерации и государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно подпункту 2 пункта 3 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.

В связи с чем, с учетом положений Земельного кодекса Российской Федерации при определении размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, надлежит руководствоваться действующим

региональным нормативным актом, принятым в пределах полномочий субъекта Российской Федерации и регулирующим соответствующие земельные отношения.

Согласно разъяснений, изложенных в пунктах 16, 19 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» (в редакции Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13), к договору аренды, заключенному после вступления в силу Земельного кодекса, пункт 3 статьи 65 которого предусматривает необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. Изменения регулируемой арендной платы (например, изменения формулы, по которой определяется размер арендной платы, ее компонентов, ставок арендной платы и т.п.) по общему правилу применяются к отношениям, возникшим после таких изменений. Арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом без дополнительного изменения договора аренды.

Спорный договор аренды был заключен после введения в действие Земельного кодекса, размер арендной платы определен не по результатам торгов, поэтому к договору применяется регулируемая арендная плата, порядок, условия и сроки внесения которой подлежат установлению органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Республики Дагестан от 03.11.2015 № 306 утверждены Правила, устанавливающие порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Республики Дагестан, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые в аренду без торгов.

Арендная плата устанавливается за весь земельный участок в целом, вносимых арендаторами ежеквартально равными долями в порядке и сроки, установленные договором аренды, по формуле $A = C_{зн} \times S$, где A - арендная плата, $C_{зн}$ - ставка земельного налога, определяемая как 1,5 %, S - площадь земельного участка.

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

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

Согласно расчету истца у ответчика имеется задолженность в размере 23 866 150 руб. 20 коп.

В соответствии с пунктом 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не оспорил наличие долга в заявленном размере.

Поскольку факт ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств подтвержден материалами дела, суд первой инстанции обоснованно удовлетворил исковые требования в указанной части.

На основании пункта 1 статьи 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться, в том числе, неустойкой.

Обязанность уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, неустойку установлена статьей 330 ГК РФ, условие об оплате и размер которой согласованы сторонами в пункте 5.2 договора аренды.

Поскольку факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств, взятых на себя в рамках договора от 09.11.2016 № 77, подтвержден материалами дела, суд первой инстанции признал правомерным требование о взыскании пени в размере 705 299 руб. 20 коп. за период с 01.12.2016 по 01.07.2017.

Согласно статье 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с пунктом 71 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Между тем, ходатайства о снижении размера неустойки ответчиком не заявлено.

Учитывая факт просрочки исполнения обязательства, привлечение арендатора к ответственности в виде взыскания пени является обоснованным.

Довод подателя жалобы о том, что истец, не завершив процедуру принятия объекта (спорного земельного участка) в собственность Республики Дагестан неправомерно осуществляет права собственника, судом отклоняется.

В части 1 статьи 13 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) указано, что Российская Федерация передает органам государственной власти субъектов Российской Федерации осуществление ряда своих полномочий по управлению и распоряжению земельными участками и иными объектами недвижимого имущества, находящимися в федеральной собственности.

В соответствии с пунктом 8 статьи 12 Закона № 161-ФЗ решение межведомственного коллегиального органа, предусмотренное частью 1 настоящей статьи, оформляется протоколом и является обязательным для органов государственной власти и организаций.

В течение пяти дней со дня принятия межведомственным коллегиальным органом решения, предусмотренного частью 1 настоящей статьи, данное решение направляется в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, Фонд и подлежит размещению на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 9 статьи 12 названного Закона).

Следовательно, с момента принятия решения межведомственного коллегиального органа органам государственной власти Республики Дагестан переданы полномочия Российской Федерации по управлению спорным земельным участком.

Ответчик не представил суду доказательств, из которых следует, что у него имелись какие либо препятствия в пользовании земельным участком.

Иных доводов, в соответствии с которыми ответчик просит отменить состоявшийся судебный акт, апелляционная жалоба не содержит.

Таким образом, суд апелляционной инстанции находит решение суда первой инстанции законным и обоснованным, поскольку оно принято исходя из фактических обстоятельств, материалов дела и действующего законодательства, в связи с чем, оснований для удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Нарушений норм процессуального права, являющихся согласно части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине за рассмотрение апелляционной жалобы относятся на подателя жалобы.

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьями 266 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд,

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.05.2018 по делу № А15-5335/2017 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо - Кавказского округа в двухмесячный срок через Арбитражный суд Республики Дагестан.

Председательствующий

Ю.Б. Луговая

Судьи

Г.В. Казакова

О.В. Марченко