

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА****Именем Российской Федерации****ПОСТАНОВЛЕНИЕ**
арбитражного суда кассационной инстанции

г. Краснодар

Дело № А15-5335/2017

04 февраля 2019 года

Резолютивная часть постановления объявлена 30 января 2019 года.

Полный текст постановления изготовлен 04 февраля 2019 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего судьи Волкова Я.Е., судей Анциферова В.А. и Мещерина А.И., в отсутствие истца – Министерства по земельным, имущественным отношениям и вопросам торговли Республики Дагестан (ИНН 0572018365, ОГРН 1170571008948), ответчика – общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой» (ИНН 0514900546, ОГРН 1060550003733), третьих лиц: территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Дагестан, Федерального агентства по управлению государственным имуществом, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе путем размещения информации на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ЭкоСтрой» на решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.05.2018 (судья Гридасова К.С.) и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2018 (судьи Луговая Ю.Б., Казакова Г.В., Марченко О.В.) по делу № А15-5335/2017, установил следующее.

Министерство по земельным, имущественным отношениям и вопросам торговли Республики Дагестан (далее – министерство) обратилось в арбитражный суд с иском заявлением к ООО «ЭкоСтрой» (далее – общество) о взыскании 23 160 851 рубля арендной платы по договору от 09.11.2016 № 77 и 705 299 рублей 20 копеек пени.

Решением от 15.05.2018, оставленным без изменения апелляционным постановлением от 27.08.2018, исковые требования удовлетворены. Судебные акты мотивированы тем, что обязанность ответчика по внесению арендной платы за использование объекта аренды предусмотрена договором. Наличие долга подтверждено документально и ответчиком надлежащими доказательствами не опровергнуто. На сумму долга произведено начисление пени.

В кассационной жалобе ответчик просит отменить решение и апелляционное постановление, принять новый судебный акт, которым отказать в удовлетворении исковых требований. Податель жалобы указывает, что спорный земельный участок находится в собственности Российской Федерации и Комитет по земельным, имущественным отношениям Республики Дагестан не вправе передавать его в аренду обществу.

Изучив материалы дела и доводы жалобы, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа полагает, что решение и апелляционное постановление следует оставить без изменения.

Как видно из материалов дела и установлено судами, 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 по управлению и распоряжению находящимся в федеральной собственности земельным участком площадью 30 га с кадастровым номером 05:40:000025:1920, находящимся по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, просп. Акушинского, район «Учхоза», предназначенном для комплексного освоения территории (т. 1, л. д. 106 – 111).

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

09 ноября 2016 года Комитет по земельным и имущественным отношениям Республики Дагестан (арендодатель) и общество (арендатор) заключили договор № 77, по условиям которого арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 30 га с кадастровым номером 05:40:000025:1920, категории земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «для многоэтажной застройки», расположенный по адресу: г. Махачкала, просп. Акушинского, район «Учхоза», в границах, указанных в кадастровом паспорте (карте, плане) участка, прилагаемого к договору и являющегося его неотъемлемой частью, для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, сроком на 4 года (с 09.11.2016 по 09.11.2020). Договор аренды зарегистрирован в установленном порядке.

Размер арендной платы за участок на дату подписания договора составляет 35 896 860 рублей в год (пункт 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 договора (пункт 3.2 договора).

Объект аренды передан арендатору по передаточному акту (т. 1, л. д. 90).

Пунктом 5.2 договора предусмотрено, что за нарушение сроков 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.

Истец, полагая, что ответчик ненадлежащим образом исполнил обязанность по внесению арендных платежей, обратился с исковым заявлением в арбитражный суд.

Законность решения и постановления арбитражных судов первой и апелляционной инстанций проверяется исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, с учетом установленных [статьей 286](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) пределов рассмотрения дела в арбитражном суде кассационной инстанции.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями договора и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом ([статьи 309, 310](#) Гражданского кодекса Российской Федерации; далее – Гражданский кодекс).

На основании пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). С учетом положений статей 606, 611, 614 и 622 Гражданского кодекса обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с момента получения имущества в аренду по акту приема-передачи и прекращается после возврата имущества также по акту приема-передачи.

Исследовав и оценив представленные в дело доказательства, судебные инстанции установили факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательства по внесению арендных платежей в спорный период. Заключив о нарушении сроков внесения арендных платежей по договору, судебные инстанции пришли к выводу о наличии оснований для взыскания с общества 705 299 рублей 20 копеек пени.

Доводы подателя жалобы о том, что спорный земельный участок находится в собственности Российской Федерации и Комитет по земельным, имущественным отношениям Республики Дагестан не вправе был передавать его в аренду обществу, отклоняются судом округа. В силу приведенных в [пункте 12](#) 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» разъяснений, положения [статьи 608](#) Гражданского кодекса не означают, что в ходе рассмотрения споров, связанных с нарушением арендатором своих обязательств по договору аренды, арендодатель обязан доказать наличие у него права собственности на

имущество, переданное в аренду. Доводы арендатора, пользовавшегося соответствующим имуществом, и не оплатившего пользование объектом аренды, о том, что право собственности на арендованное имущество принадлежит не арендодателю, а иным лицам, и поэтому договор аренды является недействительной сделкой, не принимаются судом во внимание.

Нормы материального права при рассмотрении дела применены судами правильно, нарушения процессуальных норм, влекущие отмену или изменение судебных актов (часть 4 статьи 288 Кодекса), не установлены.

При таких обстоятельствах основания для отмены или изменения решения от 15.05.2018 и апелляционного постановления от 27.08.2018 по приведенным в кассационной жалобе доводам отсутствуют.

Руководствуясь статьями 274, 284 – 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Республики Дагестан от 15.05.2018 и постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.08.2018 по делу № А15-5335/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий
Судьи

Я.Е. Волков
В.А. Анциферов
А.И. Мещерин