



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

440000, г. Пенза, ул. Кирова, д. 35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, <http://www.penza.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Пенза
27 декабря 2017 года

Дело № А49-12529/2017

Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Аверьянова С.В., при ведении протокола помощником судьи Поповой М.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Закрытого акционерного общества «Измерительная техника» (ОГРН 1025801441533) к Управлению муниципального имущества администрации города Пензы (ОГРН 1095836002481) о взыскании 710 598 руб. 30 коп., и по встречному иску о взыскании 485 131 руб. 68 коп.,

при участии в заседании:

от закрытого акционерного общества «Измерительная техника» – Щетинкина Д.А. и Кошкарова А.Г., представителей по доверенностям,

от Управления муниципального имущества администрации г. Пензы – Воробьевой К.Ю., представителя по доверенности;

установил: ЗАО «Измерительная техника» обратилось в арбитражный суд с иском к УМИ администрации г.Пензы о взыскании суммы 710 598 руб. 30 коп., в качестве возврата излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка №4884 от 21.01.2004г. в период с 01.01.2016г. по 31.05.2017г.

Исковые требования обоснованы изменением кадастровой стоимости земельного участка, установленным решением Пензенского областного суда от 02.02.2017г. по делу №За-9/2017.

Определением суда от 06.12.2017г. принято к рассмотрению встречное исковое заявление УМИ администрации г.Пензы о взыскании с ЗАО «Измерительная техника» пени в размере 485 131 руб. 68 коп., рассчитанных за период с 06.08.2005г. по 31.05.2017г. в связи с несвоевременным внесением арендных платежей по договору №4884 от 21.01.2004г.

В судебном заседании представитель ЗАО «Измерительная техника» поддержал первоначальный иск, по встречному иску заявил о пропуске срока исковой давности, а также ходатайствовал о снижении пени ввиду их явной несоразмерности на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель УМИ администрации г.Пензы требования первоначального иска признал, в то же время настаивал на удовлетворении встречного иска в полном объеме.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

Постановлением главы администрации г.Пензы от 26.12.2003 №2386 (л.д.90) ООО «Стройснаб» в аренду сроком на 49 лет был предоставлен земельный участок площадью 8253

кв.м, расположенный по адресу г. Пенза, ул. Ижевская, 1а, и занимаемый нежилыми зданиями: административное (литер К) и склад (литер Ю).

На основании этого постановления между Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Пензы (арендодатель, правопродолжитель истца) и ООО «Стройснаб» (арендатором) был заключен договор аренды земельного участка №4884 от 21.01.2004 г. (л.д. 10-12), по условиям которого арендодатель передает арендатору в арендное пользование земельный участок с кадастровым номером 58:29:03 010 004:0033, площадью 8 253 кв.м, расположенный по адресу г. Пенза, ул. Ижевская, 1а.

Договор заключен на срок с 26.12.2003г. по 26.12.2052г. (п. 8.1. договора).

Арендная плата за пользование участком устанавливалась в соответствии с методикой расчета арендной платы за земельные участки в г.Пензе и составляла 192 167 руб. 46 коп. в год, 16 013 руб. 96 коп. в месяц.

Согласно п. 3.1. договора арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится арендатором ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который производится платеж.

В случае невнесения арендной платы в сроки, установленные настоящим договором, арендатор обязан уплатить пени в размере 0,7% неуплаченной суммы за каждый день просрочки (п.7.3 договора аренды).

В соответствии с дополнительным соглашением от 16.02.2005г. (л.д. 95) размер арендной платы с 01.01.2005г. составил 211 455 руб. 11 коп. в год (17 621 руб. 26 коп. в месяц), с 04.02.2005г. – 234 157 руб. 08 коп. в год (19 513 руб. 09 коп. в месяц).

17.08.2005г. между ООО «Стройснаб» (цедент) и ЗАО «Измерительная техника» (цессионарий) был заключен договор уступки прав (цессии) аренды земельного участка (л.д. 9), в соответствии с которым цедент уступает, а цессионарий принимает в полном объеме права и обязанности по договору аренды земельного участка №4884 от 21.01.2004г.

19.01.2006г. в адрес ЗАО «Измерительная техника» было направлено уведомление, согласно которому с 01.01.2006г., сумма арендной платы по договору составляет 107 572 руб. 41 коп. в год (8 964 руб. 27 коп. в месяц) из расчета кадастровой стоимости 1 кв.м земельного участка равной 1 184 руб. 94 коп. в год.

Письмом от 18.08.2014г. №9/2966 (л.д.13) арендодатель уведомил арендатора ЗАО «Измерительная техника» об изменении размера арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка, согласно которому с момента получения уведомления арендная плата составляет 925 042 руб. 16 коп. в год (77 086 руб. 85 коп. в месяц); с 01.01.2015г. - 1 092 843 руб. 22 коп. в год (91 070 руб. 27 коп. в месяц).

Решением Пензенского областного суда от 02.02.2017г. по делу № 3а-9/2017 (л.д.35-38) кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2012г. установлена в размере его рыночной стоимости - 6 206 300 руб. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости постановлено считать 02.06.2016г.

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка внесены в государственный реестр недвижимости, что подтверждается выпиской от 17.04.2017г. №5800/300/17-121691 (л.д.39).

31.05.2017г. стороны заключили договор купли-продажи земельного участка в собственность №10763 (л.д.40), в связи с чем право аренды ЗАО «Измерительная техника» на земельный участок с кадастровым номером 58:29:03 010 004:0033, площадью 8 253 кв.м, расположенный по адресу г. Пенза, ул. Ижевская, 1а, прекратилось.

Право собственности на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается записью №58:29:3010004:33-58/035/2017-1 от 19.06.2017г.

В соответствии с абз.5 ст.24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном ст. 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренные законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Из искового заявления следует, что в период с 01.01.2016г. по 31.05.2017г. расчет арендной платы за пользование земельным участком производился арендодателем по формуле, предусмотренной Порядком определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Пензенской области, а также за пользование земельными участками на территории Пензенской области, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением Правительства Пензенской области от 04.12.2009 №940-пП, исходя из кадастровой стоимости равной 11 471 587 руб. 47 коп.

Однако, в связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка годовой размер арендной платы за указанный период должен составить 591 244 руб. 48 коп. из расчета 49 270 руб. 37 коп. в месяц.

Согласно сведениям из карточки лицевого счета (л.д.60-63) и имеющимся в деле платежным поручениям (л.д.18-34) за указанный период арендатор оплатил арендную плату в сумме 1 548 194 руб. 59 коп., из чего следует, что переплата за 17 месяцев составила 710 598 руб. 30 коп.

В ответ на обращение с письмом о возврате излишне уплаченной аренды (л.д.45) УМИ администрации г.Пензы признало факт переплаты, однако возврат денежных средств в добровольном порядке не произвело, предложив произвести зачет по встречной задолженности по пени (л.д.46).

Излишне оплаченные арендатором денежные средства являются неосновательным обогащением арендодателя и подлежат взысканию за счет казны муниципального образования город Пенза на основании ст.1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика наличие задолженности по излишне уплаченным арендным платежам не отрицал, но, в свою очередь, настаивал на удовлетворении встречного иска о взыскании с ЗАО «Измерительная техника» пени за просрочку внесения арендных платежей за период с 06.08.2005г. по 31.05.2017г. в сумме 485 131 руб. 68 коп. на основании соответствующего расчета (л.д.82-89).

Факт внесения арендных платежей с просрочкой представителем ЗАО «Измерительная техника» не оспаривался.

Возражения ответчика, подробно изложенные в отзыве на встречный иск, касались размера пени, которые, по его мнению, с учетом пропуска срока исковой давности и снижения до соразмерной суммы составляют 13 326 руб. 16 коп. (исходя из двукратной ставки рефинансирования ЦБ РФ).

Согласно ст.614 Гражданского кодекса Российской Федерации и п.4 ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации за пользование земельным участком ответчик обязан оплатить истцу арендную плату.

В соответствии со ст.ст.309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а односторонний отказ от исполнения обязательства по общему правилу не допускается.

Согласно ч.1 ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредиторю в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Таким образом, в силу договорных обязательств истец по встречному иску вправе потребовать взыскания с ответчика задолженности по уплате пени.

Изучив встречные исковые требования, суд с учетом даты подачи встречного иска в суд (06.12.2017г.) признает обоснованным заявление ЗАО «Измерительная техника» о пропуске общего трехгодичного срока исковой давности, установленного ст.196 Гражданского Российской Федерации, за период с 06.08.2005г. по 05.12.2014г., что в силу п.2 ст.199 Гражданского кодекса Российской Федерации само по себе является достаточным основанием для отказа в иске в этой части.

Размер подлежащих взысканию пени в пределах срока исковой давности за период с 06.12.2014г. по 31.05.2017г. составил 211 041 руб. 88 коп.

Кроме того, суд считает также обоснованным заявление ЗАО «Измерительная техника» о снижении неустойки ввиду явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств, исходя из следующего.

Согласно ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Из разъяснений, изложенных в п.73-75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», следует, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании ст.ст.317.1, 809, 823 Гражданского кодекса Российской Федерации) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (п.1 ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку

(процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.3, 4 ст.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

В обоснование своего ходатайства ответчиком представлены сведения по средневзвешенным процентным ставкам кредитных организаций по кредитным и депозитным операциям.

В данном случае размер неустойки, установленный договором (0,7% от суммы неоплаты за каждый день просрочки платежа), соответствует 255,5% годовых, что значительно превышает ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в периоде просрочки (от 8,25 до 11% годовых).

Договорной размер неустойки также значительно превышает и возможные проценты за коммерческое пользование денежными средствами. В частности, средневзвешенные проценты по кредитам нефинансовым организациям в течение декабря 2014 года и января-мая 2015 года, опубликованные на официальном сайте Центрального Банка России (распечатка страницы сайта в материалах дела имеется) составляли от 13,95 до 18,22% годовых.

Учитывая чрезмерно высокий процент установленной договором неустойки, многократно превышающий ставку рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации и плату за коммерческое пользование денежными средствами, суд приходит к выводу о наличии оснований для применения ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям неисполнения денежных обязательств и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суд, исходя из оценки конкретных обстоятельств дела, в том числе периодов просрочки, размеров ставки рефинансирования ЦБ РФ, размера процентов по банковским кредитам, а также баланса интересов сторон и принципов разумности и справедливости, уменьшает пени с 211 041 руб. 88 коп. до 20 000 руб., что превышает размер двукратной ставки ЦБ РФ и в данном случае является соразмерной компенсацией нарушенных ответчиком обязательств.

По итогам рассмотрения взаимных требований сторон первоначальный иск подлежит удовлетворению в полном объеме в сумме 710 598 руб. 30 коп., встречные иски удовлетворяются частично в сумме 20 000 руб.

В соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по оплате госпошлины по первоначальному иску в сумме 17 212 руб. подлежат взысканию за счет казны муниципального образования, а государственная пошлина по встречному иску в размере 508 руб. взыскивается с ЗАО «Измерительная техника»

пропорционально размеру удовлетворенных требований непосредственно в доход федерального бюджета.

В результате зачета встречных однородных требований окончательно с муниципального образования г.Пенза в лице УМИ администрации г.Пензы за счет казны в пользу ЗАО «Измерительная техника» подлежит взысканию сумма 707 810 руб. 30 коп. (710 598 руб. 30 коп. + 17 212 руб.- 20 000 руб.).

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования закрытого акционерного общества «Измерительная техника» удовлетворить полностью.

Взыскать с муниципального образования город Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации города Пензы за счет казны муниципального образования город Пенза в пользу закрытого акционерного общества «Измерительная техника» неосновательное обогащение в размере 710 598 руб. 30 коп., а также расходы по оплате госпошлины в сумме 17 212 руб.

Встречные иски Управления муниципального имущества администрации города Пензы удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Измерительная техника» в бюджет муниципального образования города Пензы пени в сумме 20 000 руб.

В остальной части в удовлетворении встречных исковых требований отказать.

В результате произведенного зачета окончательно взыскать с муниципального образования город Пенза в лице Управления муниципального имущества администрации города Пензы за счет казны муниципального образования город Пенза в пользу закрытого акционерного общества «Измерительная техника» сумму 707 810 руб. 30 коп.

Взыскать с закрытого акционерного общества «Измерительная техника» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 508 руб.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Аверьянов С.В.