



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**  
440000, г. Пенза, ул. Кирова, д.35/39, тел.: (8412) 52-99-09, факс: 55-36-96, Email: [info@penza.arbitr.ru](mailto:info@penza.arbitr.ru)

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**РЕШЕНИЕ**

**«16»июля 2012 года**

**Дело №А49-3590/2011**

**г. Пенза**

Резолютивная часть решения объявлена 9 июля 2012 года, в полном объеме решение изготовлено 16 июля 2012 года Арбитражный суд Пензенской области в составе судьи Головановой Н.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бардиной А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Управления по имущественным и градостроительным отношениям администрации г. Пензы (440000, г.Пенза, ул.Пушкина, 2; ОГРН 1095836002481) к обществу с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» (440071, г.Пенза, ул. Лядова, 64; ОГРН 1055803083555)

о взыскании 8373871руб. 90коп.,

при участии в судебном заседании представителей: истца – Фоменко С.А. (доверенность №9/2464 от 18.06.2012), ответчика – Щетинкина Д.А. (доверенность от 30.07.2011),

**установил:**

Управление по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» о взыскании задолженности по арендной плате за период с августа 2008 года по июнь 2011 года в сумме 2723388 руб. 12коп. и пени за период с 05.07.2007 по 24.06.2011 в размере 10285000 руб. 96коп., всего - 13008389 руб.08 коп. В обоснование исковых требований истец ссылается на положения статей 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В процессе рассмотрения настоящего дела истец уменьшил размер исковых требований до суммы 8373871руб. 90коп. и просил взыскать с ответчика задолженность по арендной плате за период с ноября 2008 года по июнь 2011 года в сумме 1901555руб. 34коп. и пени за период с 19.10.2007 по 24.06.2011 в размере 6472316 руб. 56коп. (л.д.80).

Уменьшение размера исковых требований принято судом на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением арбитражного суда от 28.09.2011 производство по делу было приостановлено до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда Пензенской области по делу №А49-3708/2011. Определением от 12.05.2012 производство по настоящему делу было возобновлено.

Представитель истца в судебном заседании поддержал искимые требования и просил взыскать с ответчика задолженность по арендной плате за период с ноября 2008 года по июнь 2011 года в сумме 1901555руб. 34коп. руб. и пени за период с 19.10.2007 по 24.06.2011 в размере 6472316 руб. 56коп., всего - 8373871руб. 90коп.

Представитель ответчика в судебном заседании искимые требования признал частично в сумме 1027489 руб.22 коп. согласно представленному контррасчету (л.д.139), в том числе: задолженность по арендной плате 844519 руб.71 коп. и пени182969 руб.51 коп.. В остальной части представитель ответчика искимые требования отклонил по основаниям, изложенным в письменном отзыве на исковое заявление и дополнении к нему (л.д.73-76, 130, 139), указывая, что договор от 05.09.2007 уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.04.2004 №5193 прекратил свое действие в силу статьи 413 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в многоквартирном доме – 11 января 2010 года. Кроме того, представитель ответчика заявил о пропуске истцом срока исковой давности для взыскания пени до 29.06.2008, а также просил суд уменьшить размер пени на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до суммы 182969 руб.51 коп..

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения сторон, суд приходит к следующему.

Комитетом по управлению муниципальным имуществом г.Пензы (правопреемником которого является истец), как арендодателем, и Пензенским региональным общественным фондом ветеранов Чечни «Скорпион», как арендатором, 13.04.2004 заключен договор аренды земельного участка № 5193. Государственная регистрация названного договора проведена 13.05.2004 (л.д.30-32).

Согласно п.1.1, 1.2 договора его предметом является земельный участок, расположенный по адресу: г.Пенза, мкр.№2 «Запрудный» жилого района Арбеково в районе пр.Строителей, 91, площадью 14841 кв.м, с кадастровым номером 58:29:01 007 010:0118; участок предоставлен для проектирования и строительства жилого дома с встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и подземными гаражами.

Срок действия договора определен сторонами с 29.03.2004 по 29.03.2007 (п. 8.1).

Материалами дела подтверждается, что земельный участок под строительство многоквартирного жилого дома, расположенный по указанному адресу, сформирован и поставлен на кадастровый учет 07.04.2004 (л.д.86).

В соответствии с условиями договора вышеназванный земельный участок 13.04.2004 по акту приема-передачи передан арендатору в пользование. При этом в акте оговорено, что стороны соглашаются, что земельный участок фактически перешел в пользование арендатора с 29.03.2004.

13.10.2004 между КУМИ г.Пензы, Пензенским региональным общественным фондом ветеранов Чечни «Скорпион» и ООО «ПАЗЛС» был заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.04.2004 № 5193, согласно которому ООО «ПАЗЛС» приняло на себя права и обязанности арендатора по договору аренды. Государственная регистрация названного договора проведена 20.10.2004 (л.д.35-36).

24.02.2005 между сторонами договора заключено дополнительное соглашение, в соответствии с которым сумма арендной платы с 04.05.2005 определена в размере 719343 руб.68 коп. в год (59945 руб. в месяц); договор аренды дополнен пунктом 8.3 следующего содержания: «8.3 Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению сторон. В случае, если до окончания срока действия договора ни одна из сторон не уведомит другую сторону о прекращении договора, то договор считается возобновленным на неопределенный срок». Государственная регистрация дополнительного соглашения проведена 03.11.2005 (л.д.37-38).

05.09.2007 между КУМИ г.Пензы, ООО «ПАЗЛС» и ООО «Мегаполис-Девелопмент» был заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 13.04.2004 № 5193, согласно которому ООО «Мегаполис-Девелопмент» приняло на себя права и обязанности арендатора по договору аренды (л.д.39), в том числе уплачивать арендную плату за период с 01.09.2007 (л.д.39). Государственная регистрация названного договора проведена 09.10.2007 (л.д.41).

Пунктом 3.3 договора аренды земельного участка от 13.04.2004 № 5193 предусмотрено, что арендная плата в сумме не менее месячного арендного платежа вносится арендатором ежемесячно не позднее 5 числа месяца, за который производится платеж.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно статье 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

Как следует из представленного в материалы дела расчета, истцом за период с ноября 2008 года по июнь 2011 года ответчику начислена арендная плата согласно условиям договора в сумме 1901555руб. 34коп. (л.д.82), которую истец просит взыскать с ответчика в судебном порядке.

Суд находит требования истца подлежащими частичному удовлетворению, исходя из следующего.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 21.12.2011 по делу № А49-3708/2011 отказано в удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» к Управлению по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы о признании договора аренды земельного участка от 13.04.2004 № 5193 прекращенным с 01.12.2009 и признании отсутствующим обременения земельного участка площадью 14481 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для проектирования и строительства жилого дома с встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и подземными гаражами, с кадастровым номером 58:29:01 007 010:0118, правом аренды с 01.12.2009.

Как установлено арбитражным судом первой инстанции в рамках рассмотрения названного дела, ООО «Мегаполис-Девелопмент» на спорном земельном участке осуществил строительство 9-10-этажного 4-х секционного жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания и подземными гаражами на основании договоров долевого строительства. В связи с этим земельный участок находится в залоге у участников долевого строительства, т.е. имеются обременения арендуемого земельного участка в силу закона. Строительство осуществлялось двумя очередями по две блок-секции. Разрешение на ввод в эксплуатацию первой и второй блок-секции выдано 25.12.2007 (RU58304000-088), разрешение на ввод в эксплуатацию третьей и четвертой блок-секции выдано 30.11.2009 (RU58304000-054/1). Судом также установлено, что жилые и нежилые помещения в доме 64 по улице Лядова в г.Пензе переданы по актам приема-передачи участникам долевого строительства. Передача происходила в период с декабря

2009 года по май 2011 года. Между тем, согласно выпискам из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним не все участники договора долевого строительства зарегистрировали свое право собственности на указанные объекты. При изложенных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований считать договор аренды земельного участка № 5193 от 13.04.2004 прекращенным с 01.12.2009.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 решение Арбитражного суда Пензенской области от 21.12.2011 по делу № А49-3708/2011 оставлено без изменения.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Поволжского округа от 20.06.2012 решение Арбитражного суда Пензенской области от 21.12.2011 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.03.2012 по делу № А49-3708/2011 оставлены без изменения, кассационная жалоба ООО «Мегаполис-Девелопмент» - без удовлетворения.

При этом суд кассационной инстанции, оставляя без изменения судебные акты по делу № А49-3708/2011, с учетом правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ № 11642/11 от 24.01.2012, указал следующее.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относится и земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

При этом пункт 2 статьи 23 Закона о государственной регистрации прав содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Исходя из названных положений Жилищного кодекса, Закона о государственной регистрации прав, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010

№ 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», земельный участок, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а мэрия утрачивает право на распоряжение им.

При наличии доказательств регистрации права собственности различных лиц на объекты долевого строительства, на спорный земельный участок возникает общая долевая собственность.

Кроме того, принимая во внимание положения статей 36 и 37 Жилищного кодекса, с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме общей долевой собственности на земельный участок под таким домом, договор аренды этого участка, заключенный застройщиком и мэрией, должен считаться прекратившимся на основании статьи 413 Гражданского кодекса, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка. В силу этого любое из лиц, подписавших договор аренды, или любой из сособственников участка вправе обратиться к управлению с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды.

Из представленных ответчиком в материалы настоящего дела свидетельств о государственной регистрации права от 11.01.2010 (л.д.132-134) усматривается, что право собственности первых собственников (Попова В.Я., Поповой О.В., Поповой С.Г.) на квартиру № 72, площадью 94,2 кв. м, находящуюся в жилом доме по адресу: г. Пенза, Октябрьский район, ул. Лядова, д. 64, зарегистрировано в установленном законом порядке 11.01.2010.

Следовательно, ООО «Мегаполис-Девелопмент», исполнив обязательство по строительству и вводу в эксплуатацию жилого дома, перестало быть фактическим пользователем земельного участка в связи с поступлением квартир и нежилых помещений в жилом доме в собственность иных лиц после завершения строительства дома.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что требование истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате является обоснованным и подлежащим удовлетворению только за период с ноября 2008 года по 11.01.2010. Согласно представленному истцом расчету сумма задолженности по арендной плате составляет 844519 руб.71 коп. В остальной части исковые требования о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 1057035 руб.63 коп. удовлетворению не подлежат.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика пени в размере 0,7% за каждый день просрочки внесения арендной платы за период с 19.10.2007 по 24.06.2011 в размере 6472316 руб. 56коп. (л.д.83-85).

В соответствии со статьей 300 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 7.3 договора аренды предусмотрена ответственность арендатора за просрочку внесения арендной платы в виде взыскания пени в размере 0,7% невнесенной (несвоевременно внесенной) суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

Принимая во внимание установленные по делу обстоятельства по несвоевременному внесению ответчиком арендной платы, арбитражный суд, в соответствии со статьями 330 и 331 Гражданского кодекса Российской Федерации, признает требование истца о взыскании пени соответствующим условиям договора.

В соответствии со статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности установлен в три года.

В силу ст.199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно статье 207 Гражданского кодекса Российской Федерации с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.).

В данном случае ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности (л.д.73). Как видно из материалов дела, иск подан в арбитражный суд 29 июня 2011 года, следовательно, требование истца о взыскании пени за несвоевременное внесение

арендной платы за период до 29 июня 2008 года, что составляет 2925 руб.71 коп. удовлетворению не подлежит в связи с истечением срока исковой давности. Исходя из представленного истцом расчета суд считает соответствующим условиям договора начисление истцом пени за период с 05.11.2008 года по 24.06.2011 в общей сумме 6469390 руб.85 коп. (л.д.83-85).

Вместе с тем суд считает, что заявленная сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, поскольку составляет по условиям договора более чем 255% в год. Процент неустойки является чрезмерно высоким по сравнению со ставкой рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действовавшей в период нарушения обязательства (8%) и превышает ее более чем в 30 раз. Также сумма неустойки многократно (более чем в 7 раз) превышает сумму основного долга.

В этой связи, суд находит обоснованным довод ответчика о несоразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

В данном случае ответчиком заявлено об уменьшении судом суммы неустойки (л.д.75-76, 130, 139).

Согласно п.2 названного постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).



Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Учитывая, что в данном случае сторонами не представлено документальных доказательств, того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период, суд считает возможным на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшить размер взыскиваемой неустойки, и исчислить ее величину исходя из двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в период нарушения ответчиком обязательства. Ответчиком в материалы дела представлен расчет суммы пени 266137 руб.47коп. (л.д. 139), исчисленной за период с 05.11.2008 по 24.06.2011, по двукратной учетной ставке Банка России, существовавшей в период нарушения ответчиком обязательства в размере 16% годовых (8% x2). Сумма задолженности по арендной плате на конкретную календарную дату, а также период просрочки внесения арендной платы соответствуют данным, указанным в расчете истца (л.д.83-85). Представитель истца своих возражений по контррасчету ответчика не представил.

Учитывая изложенное, арбитражный суд, руководствуясь статьями 330, 331, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, признает требование истца о взыскании пени подлежащим удовлетворению в сумме 266137 руб.47коп.

Таким образом, исковые требования подлежат частичному удовлетворению в общей сумме 1110657 руб. 18коп. (844519 руб. 71 коп. + 266137 руб.47коп.).

На основании ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации государственная пошлина в сумме 8603руб.86коп. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета, так как истец освобожден от уплаты государственной пошлины. При этом размер государственной пошлины исчислен судом пропорционально удовлетворенным требованиям от суммы исковых требований, поскольку в силу пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 в случаях, когда истец освобожден от уплаты государственной пошлины, соответствующая сумма государственной пошлины взыскивается с ответчика пропорционально размеру сниженной судом неустойки (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**решил:**

Исковые требования удовлетворить частично, расходы по уплате государственной пошлины отнести на ответчика.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» (ОГРН 1055803083555; г.Пенза, ул.Лядова, 64) в пользу Управления по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы задолженность по арендной плате в сумме 844519 руб. 71 коп., пени в размере 266137 руб.47коп., всего - 1110657 руб. 18 коп.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Мегаполис-Девелопмент» (ОГРН 1055803083555; г.Пенза, ул.Лядова, 64) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 8603 руб.86 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Пензенской области.

**Судья**

**Н.В. Голованова**