АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г. МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 11 ноября 2014 г. по делу N А40-81727/14

Решение объявлено 30 октября 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 11 ноября 2014 года

Арбитражный суд в составе: судьи Пуловой Л.В., единолично, шифр судьи 10-689,

при ведении протокола секретарем Петуховой К.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)

к ответчику ООО "Комплекс-Строй"(ОГРН 1037739510423, ИНН 7705482910)

о взыскании 114 233 631 руб.,

с участием в судебном заседании:

от истца - Челышев А.А. по дов. от 20.12.2013

от ответчика - Евсеев А.С. по дов. от 25.02.2014,,

установил:

иск заявлен, с учетом принятого судом уточнения в порядке ст. 49 АПК РФ, о взыскании 67 162 017,63 руб., составляющих в том числе: основной долг по арендным платежам за период с 2 кв. 2013 г. по 2 квартал 2014 г. в размере 62 673 490,05 руб., пени за просрочку платежа за период с 1 квартала 2013 г. по 30.06.2014 г. - 4 488 527,58 руб.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве на иск и письменных пояснениях, считает, что истец в одностороннем порядке необоснованно, по его мнению, изменил условия договора аренды земельного участка, в части исчисления (способа расчета) ежегодной арендной платы, ходатайствовал о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора: экспертных учреждений: ОАО "Городской кадастр", ООО "Бюро оценки бизнеса" с целью представления суду пояснений по вопросам проведения оценки кадастровой стоимости земельного участка; ходатайствовал об истребовании у Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Отчета об определении кадастровой стоимости земельного участка и об отложении судебного разбирательства.

Истец против удовлетворения ходатайств ответчика возражал, ссылается на вступившие в законную силу судебные акты по делу N А40-21194/13-41-207, которыми удовлетворены требования Департамента о взыскании с ООО "Комплекс-Строй" арендных платежей и пени по тому же договору за период со 2 квартала 2012 года по 1 квартал 2013 г., неустойки за просрочку уплаты арендных платежей за период с 06.04.2012 г. по 14.01.2013 г.

Рассмотрев заявленные ходатайства ООО "Комплекс-Строй" с учетом ст. 159 АПК РФ, суд отклоняет их как необоснованные.

По смыслу ч. 1 ст. 51 АПК РФ, привлечение к участию в деле третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, должно быть продиктовано наличием оснований полагать, что судебный акт может повлиять на права и обязанности такого лица по отношению к одной из сторон.

Принимая решение об отказе в удовлетворении заявленного ходатайства о привлечении к участию в деле экспертных учреждений: ОАО "Городской кадастр", ООО "Бюро оценки бизнеса", суд исходит из того, что заявителем не представлены доказательства того, что решение суда по настоящему делу о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка каким-либо образом затрагивает права и интересы указанных лиц.

Ходатайство об истребовании у Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Отчета об определении кадастровой стоимости земельного участка в порядке ст. 66 АПК РФ не подлежит удовлетворению, поскольку Отчет не является предметом исследования по настоящему спору.

Заслушав истца, ответчика, исследовав письменные материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, суд не находит оснований для отказа в удовлетворении исковых требований.

Установлено, что спорные правоотношения сторон возникли в связи с исполнением договора аренды земельного участка площадью 46 000 кв. м от 15.16.2006 г. N М-05-508083, имеющего адресные ориентиры: Москва, 5-й Донской проезд, вл.21 для проектирования и строительства административно-гостиничного и административно-торгового комплекса.

Срок действия договора предусмотрен сторонами в 2.1 договора и составляет до 31 декабря 2009 года, государственная регистрация договора осуществлена в установленном порядке.

По окончанию срока действия данный договор был возобновлен сторонами в порядке статьи 610 ГК РФ.

С учетом положений ст. ст. 606, 614 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

П. 4 ст. 22 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

Поскольку в силу п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств за пользование земельным участком.

В этой связи увеличение размера арендной платы в результате изменения таких ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условий договора о согласованном размере арендной платы.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 25.01.2013 г. N 13 "О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации о договоре аренды" разъяснил, что норма п. 3 ст. 614 ГК РФ является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условий договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре отсутствует.

Таким образом, из приведенных выше норм и положений договора следует, что законом и договором установлено право публичного собственника на изменение размера арендной платы, но не на способ и порядок ее исчисления.

Постановлением Правительства от 10.09.2012 N 477-ПП в постановление N 273-ПП от 25.04.2006 г. внесены изменения, согласно которым расчет арендной платы производится с использованием сведений Государственного кадастра недвижимости.

Письмо от 02.11.2012 г. N 33-А-20008/12-(0)-0, основанное на постановлении Правительства г. Москвы от 10.09.2012 г. N 477 и распоряжение Мэра Москвы от 11.09.2012 г. N 744-РМ изменяет порядок исчисления ежегодной арендной платы, согласно которому размер арендной платы рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

По мнению ответчика, истцом производится изменение методики расчета в одностороннем порядке, что не предусмотрено положениями договора. Изменение методики расчета на иную возможно только в порядке, установленном п. 1 ст. 425 ГК РФ, то есть путем заключения дополнительного соглашения к договору аренды.

Согласно п. 3.2 договора арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации договора в Департаменте земельных ресурсов г. Москвы, и вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала.

Размер ежегодной арендной платы указаны в Приложении N 1 к настоящему договору, которое является составной и неотъемлемой частью настоящего договора (п. 3.3 договора).

Обращаясь в суд о взыскании 67 162 017,63 руб., истец ссылался на то, что ответчик в нарушение ч. 1 ст. 614 ГК РФ имеет задолженность по арендным платежам за период с 2 кв. 2013 г. по 2 квартал 2014 г. в размере 62 673 490,05 руб., на которую начислены пени за просрочку платежа за период с 1 квартала 2013 г. по 30.06.2014 г. в размере 4 488 527,58 руб. на основании ст. 330 ГК РФ и п. 7.2 договора При отсутствии со стороны ответчика доказательств надлежащего исполнения договора в порядке ст. 65 АПК РФ, суд считает требования истца подлежащими удовлетворению в полном объеме.

Доводы ответчика, изложенные в отзыве и пояснениях ответчика, судом не могут быть приняты в качестве оснований для освобождения ответчика от ответственности в уплате арендуемого земельного участка.

Согласно п. 3.4 договора размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании договора и письменного уведомления арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 424 ГК РФ, изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке, при этом как установлено в пункте 1 этой же статьи, в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Порядок определения арендной платы на землю на территории города Москвы устанавливается постановлениями Правительства Москвы.

Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 г. N 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

В силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса РФ стоимость аренды земельного участка относится к категории регулируемых цен, и органы государственной власти и местного самоуправления вправе изменять ставки арендных платежей, которые используются при определении объема обязательств по оплате за пользование земельным участком.

увеличение размера арендной платы в результате изменения таких ставок публичным собственником земельного участка в соответствии с предоставленными полномочиями не является с его стороны нарушением условия договора о согласованном размере арендной платы.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 25.01.2013 г. N 13 "О внесении дополнений в Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договора аренды" разъяснил, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

Если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует изменения договора аренды.

В силу п. 3 статьи 614 ГК РФ если иное не предусмотрено договором аренды. размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены ми иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества).

Норма статьи 614 пункта 3 ГК РФ является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условий договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.

В рамках дела N А40-21194/13-41-207, на которое ссылается истец, установлено, правомерное применение в 2012 году новых коэффициентов к ставкам арендной платы, установленных договором, и установлению в связи с этим нового размера арендной платы - 31 165 072 руб. 88 коп. в год, с 01.10.2012 г. в размере 35 023 420 руб. 20 коп.

С 01.01.2013 г. применяется ставка арендной платы в размере 47 566 040,10 руб., с учетом постановления Правительства Москвы от 27.11.2012 г. N 670-ПП.

С 01.01.2014 г. применяется ставка арендной платы в размере 47 726 610 руб. с учетом постановления Правительства Москвы от 26.11.2013 г. N 751-ПП.

Начисление истцом арендной платы в соответствии с указанными выше нормативными актами соответствует действующему законодательству и условиям договора.

Госпошлина подлежит взысканию с ответчика в федеральный бюджет. Руководствуясь ст. ст. 8, 11, 12, 307 - 310 ГК РФ, ст. 35 ЗК РФ, ст. ст. 65, 66, 71, 110, 156 - 167 - 171, 176 АПК РФ, суд

решил:

взыскать с ООО "Комплекс-Строй" (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705482910) в пользу Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) 67 162 017,63 руб. (шестьдесят семь миллионов сто шестьдесят две тысячи семнадцать руб. 63 коп.), составляющих в том числе: основной долг - 62 673 490,05 руб. (шестьдесят два миллиона шестьсот семьдесят три тысячи четыреста девяносто руб. 05 коп.), пени - 4 488 527,58 руб. (четыре миллиона четыреста восемьдесят восемь тысяч пятьсот двадцать семь руб. 58 коп.).

Взыскать с ООО "Комплекс-Строй" (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705482910) в федеральный бюджет госпошлину в размере 200 000 (двести тысяч) руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

Л.В.ПУЛОВА