АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г. МОСКВЫ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

от 2 августа 2013 г. по делу N А40-21194/13

(резолютивная часть в порядке ст. 176 АПК Российской Федерации объявлена 26.07.2013)

г. Москва

02.08.2013 Дело N А40-21194/13

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4023, - при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Петрухиной Ю.Г., при участии представителей истца Борисовой О.В. по доверенности от 16.04.2013; Кузнецова Н.А. по доверенности от 16.04.2013 и ответчика Кульбанского Е.М. по доверенности от 15.04.2013; Евсеева А.С. по доверенности от 14.03.2013 дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, до переименования - Департамент земельных ресурсов города Москвы) к ООО "Комплекс-Строй" (ОГРН 1037739510423) о взыскании 42 569 049 руб. 76 коп., 3-е лицо Госинспекция по недвижимости города Москвы,

установил:

С учетом уточнения оснований иска, сделанного истцом в ходе судебного разбирательства, истец просит суд взыскать с ответчика 42 569 049 руб. 76 коп., в том числе 40 885 514 руб. 76 коп. в виде арендной платы по договору аренды земельного участка от 15.06.2006 N М-05-508083, начисленной за период с 1-го квартала 2012 года по 1-й квартал 2013 года, и 1 683 535 руб. в виде пеней за просрочки в уплате этой арендной платы.

В обоснование истец сослался на то, что в нарушение указанного договора аренды земельного участка ответчик не уплатил арендную плату за период с 1-го квартала 2012 года по 1-й квартал 2013 года, что повлекло начисление неустойки (пеней) в размере, установленном договором.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что договором аренды установлена методика исчисления арендной платы исходя из базовой ставки арендной платы в размере 180 000 руб. за 1 га, установленной распоряжением мэра Москвы от 02.04.99 N 285-РМ и ряда коэффициентов, в то время как истец просит суд взыскать с ответчика арендную плату, исчисленную исходя из кадастровой стоимости земельного участка, что, по мнению ответчика, не соответствует условиям договора. Кроме того, ответчик сослался на то, что в течение 2012 года истец 2 раза изменил арендную плату, что противоречит условиям договора и ст. 614 ГК Российской Федерации. Сослался ответчик и на несоразмерность неустойки, и на необходимость в соответствии со ст. 48 АПК Российской Федерации произвести замену истца правопреемником.

В судебное заседание не явилось 3-е лицо, о месте и времени судебного заседания извещено надлежащим образом, в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации дело рассматривалось судом в отсутствие представителей 3-го лица и по имеющимся в деле доказательствам.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что по договору краткосрочной аренды земельного участка от 15.06.2006 N М-05-508083, заключенному Департаментом земельных ресурсов города Москвы в качестве арендодателя и ответчиком в качестве арендатора, последнему на срок до 31.12.2009 предоставлен в пользование на условиях аренды земельный участок площадью около 46 000 кв. м с адресными ориентирами: г. Москва, 5-й Донской пр-д, вл. 21, - для проектирования и строительства административно-гостиничного и административно-торгового комплекса.

Договор зарегистрирован 28.03.2008, что следует из отметки на договоре.

Размер арендной платы устанавливался в приложении к договору N 1 и по состоянию на дату заключения договора составлял 17 591 871 руб. 17 коп. в год. П. 3.4 договора установлено, что 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 (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и (или) г. 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 производится на основании договора и письменного уведомления арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации, и (или) уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в договор. Уведомление может быть сделано арендодателем через СМИ неопределенному кругу лиц. Первый ближайший платеж по новым ставкам арендной платы производится арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая при необходимости доплату за предыдущие периоды.

Согласно п. 3.2 договора арендная плата уплачивается поквартально равными частями не позднее 5-го числа первого месяца квартала, а п. 7.2 договора предусматривает ответственность арендатора за нарушение срока уплаты арендной платы в виде неустойки (пени) в размере 0, 2% от суммы платежа за день просрочки начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты.

Дополнительным соглашением от 04.06.2010 стороны договорились о том, что размер неустойки (пеней) за нарушение срока уплаты арендной платы составляет 1/300 ставки рефинансирования Банка России за день просрочки.

Из представленного истцом расчета следует, что за 2012 год и 1-й квартал 2013 года истец начислил арендную плату в размере 40 885 514 руб. 76 коп., которая ответчиком не уплачена, в связи с чем истец начислил пени, размер которых по состоянию на 14.01.2013 составляет 1 683 535 руб.

П. 1 ст. 614 ГК Российской Федерации установлена обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Ст. 309 ГК Российской Федерации возлагает на стороны обязательства обязанность исполнять его надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 329 - 330 ГК Российской Федерацией исполнение обязательства может обеспечиваться различными способами, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), которой 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. При этом по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Поскольку арендная плата за 2012 год и 1-й квартал 2013 года ответчиком не уплачена, суд удовлетворяет иск в полном объеме.

Доводы, указанные ответчиком в отзыве на исковое заявление и озвученные в ходе судебного разбирательства, судом отклоняются.

Действительно, из приложения 1 к договору аренды следует, что по состоянию на дату подписания сторонами договора аренды размер арендной платы определялся сторонами исходя из:

размера земельного участка (4, 6 га), в том числе размера участка, расположенного в Природном комплексе Москвы (0, 0388 га);

базовой ставки арендной платы (180 000 руб. за 1 га);

коэффициента дифференциации (4, 910);

коэффициента инфляции (4, 32);

ставки дополнительной составляющей за землю на территории Природного комплекса Москвы, обусловленной влиянием природоохранной ценности зеленых насаждений на стоимость земли в Москве (173 000 руб. за 1 га).

Таким образом, размер годовой арендной платы по состоянию на дату подписания договора сторонами составлял:

((180 000 х 4, 6 х 4, 910) + (173 000 х 0, 0388)) х 4, 32 = 17 591 871 руб. 17 коп.

Из составленного истцом расчета следует, что за период с 01.01.2012 по 30.09.2012 ответчику начислена арендная плата в размере 23 373 804 руб. 66 коп., исходя из размера годовой арендной платы, равной 31 165 072 руб. 88 коп., а за период с 01.10.2012 по 31.03.2013 ответчику начислена арендная плата в размере 17 511 710 руб. 10 коп., исходя из размера годовой арендной платы, равной 35 023 420 руб. 20 коп., которая, в свою очередь, исчислена от кадастровой стоимости земельного участка.

Суд считает, что начисление ответчику арендной платы в размере, указанном в расчете и исковом заявлении, соответствует законодательству и условиям договора.

П. 16 постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 установлено, что в силу абзаца второго п. 1 ст. 424 ГК Российской Федерации в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом, при этом к договору аренды, заключенному после вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования размера арендной платы, подлежит применению порядок определения размера арендной платы, устанавливаемый уполномоченным органом в соответствии с этим федеральным законом; 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. В п. 19 названного постановления указано, 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.

В соответствии с п. 3 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

По состоянию на дату подписания сторонами договора аренды порядок определения арендной платы за землю на территории города Москвы устанавливался распоряжениями мэра Москвы от 25.09.98 N 980-РМ "Об арендной плате за землю в городе Москве", от 02.04.99 N 285-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999 года", постановлением Правительства Москвы от 12.02.2002 N 107-ПП. В частности, указанными актами устанавливались Положение о порядке определения размера арендной платы за землю в городе Москве, базовые ставки ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель, различные коэффициенты к этим ставкам.

Размер арендной платы, указанный в приложении 1 к договору аренды, определен на основании перечисленных нормативных правовых актов города Москвы.

В п. 1 постановления от 25.04.2006 N 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" Правительство Москвы утвердило ставки арендной платы за землю в городе Москве согласно приложению 1, а именно в процентах от кадастровой стоимости земельного участка, а в п. 2 постановления установило, что эти ставки применяются при заключении договоров аренды и дополнительных соглашений к ним с 01.07.2006.

Постановлением от 10.09.2012 N 477-ПП Правительство Москвы внесло в постановление от 25.04.2006 N 273-ПП изменения. В частности, п. 1 дополнен нормой о том, что арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности города Москвы, и земельные участки на территории города Москвы, государственная собственность на которые не разграничена, с 01.10.2012 исчисляется по ставкам, установленным приложением 1, то есть в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Одновременно распоряжением мэра Москвы от 11.09.2012 N 744-РМ признаны утратившими силу распоряжения мэра Москвы от 25.09.98 N 980-РМ и от 02.04.99 N 285-РМ.

Таким образом, с 01.10.2012, после принятия распоряжения мэра Москвы от 11.09.2012 N 744-РМ и постановления Правительства Москвы от 10.09.2012 N 477-ПП, арендная плата за землю в городе Москве исчисляется исключительно по ставкам, установленным приложением 1 к постановлению Правительства Москвы от 25.04.2006 N 273-ПП, то есть исходя из кадастровой стоимости земельного участка, вне зависимости от времени заключения договора аренды земельного участка.

В период с 01.07.2006 до 01.10.2012 арендная плата по договорам аренды, заключенным в период до 01.07.2006, исчислялась и уплачивалась исходя из размера, установленного договором, с учетом коэффициента 1, 1, устанавливаемого законами города Москвы о бюджете города Москвы, принимаемыми на очередной календарный (финансовый) год.

Так, ст. 4 Закона города Москвы от 22.11.2006 N 58 "О бюджете города Москвы на 2007 год" установлено, что в 2007 году действующие в 2006 году размеры арендной платы за землю применяются с коэффициентом 1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 4, 752; ст. 4 Закона города Москвы от 05.12.2007 N 47 "О бюджете города Москвы на 2008 год" установлено, что в 2008 году действующие в 2007 году размеры арендной платы за землю применяются с коэффициентом 1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 5, 227; ст. 5 Закона города Москвы от 10.12.2008 N 65 "О бюджете города Москвы на 2009 год" установлено, что в 2009 году действующие в 2008 году размеры арендной платы за землю применяются с коэффициентом 1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 5, 75; ст. 5 Закона города Москвы от 02.12.2009 N 10 "О бюджете города Москвы на 2010 год" установлено, что в 2010 году действующие в 2009 году размеры арендной платы за землю применяются с коэффициентом 1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 6, 325; ст. 5 Закона города Москвы от 08.12.2010 N 53 "О бюджете города Москвы на 2011 год" установлено, что в 2011 году действующие в 2010 году размеры арендной платы за землю применяются с коэффициентом 1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 6, 957.

П. 2.3 постановления Правительства Москвы от 28.12.2011 N 659-ПП, признанного утратившим силу с 01.01.2013 постановлением Правительства Москвы от 21.12.2012 N 791-ПП, устанавливалось, что действовавшие в 2011 году размеры арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности города Москвы, а также в государственной собственности до ее разграничения, применяются в 2012 году с коэффициентом 1,1, а базовые (средние) ставки арендной платы - с коэффициентом 7,653.

Из расчета истца следует, что арендная плата за 2007-2012 гг. начислялась ответчику в полном соответствии с указанными нормативными правовыми актами, а именно с применением коэффициента 1, 1 к арендной плате, применявшейся в предыдущем календарном (финансовом) году, а с 01.10.2012 - исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Суд соглашается с мнением ответчика о том, что в 2012 году размер арендной платы изменен 2 раза, поскольку из расчета следует, что годовая арендная плата в размере 31 165 072 руб. 88 коп. установлена с 01.01.2012, а с 01.10.2012 - в размере 35 023 420 руб. 20 коп. Вместе с тем в п. 21 постановления Пленума ВАС Российской Федерации от 25.01.2013 N 13 указано, что в силу п. 3 ст. 614 ГК Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором, 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 иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества); данная норма является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия 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 п. 3.4 договора аренды стороны договорились о том, что 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, при этом уведомление об изменении (введении) ставок (коэффициентов) арендодатель вправе сделать и через СМИ неопределенному кругу лиц.

При таких обстоятельствах суд считает, что стороны согласовали изменение размера арендной платы чаще одного раза в год, в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ним.

Об изменении размера арендной платы с 01.10.2012 на основании постановления Правительства Москвы от 10.09.2012 N 477-ПП ответчик уведомлялся, что следует из представленного суду уведомления с доказательствами его направления ответчику.

Кроме того, суд принимает во внимание, что в расчете истца имеются ошибки.

Так, начисление пеней за нарушение срока уплаты арендной платы за 4-й квартал 2012 года произведено только с 20.12.2012, хотя срок уплаты арендной платы за 4-й квартал 2012 года согласно договору наступил 05.10.2012, и пени следовало начислять с 06.10.2012.

Исчисление арендной платы за 1-й квартал 2013 года произведено истцом исходя из кадастровой стоимости земельного участка, установленной постановлением Правительства Москвы от 04.12.2007 N 1046-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы" и действовавшей в период до 01.01.2013, в то время как за 1-й квартал 2013 года арендную плату следовало исчислять исходя из кадастровой стоимости, установленной для спорного земельного участка постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 N 670-ПП "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы" и которая составляет не 2 334 894 680 руб., а 3 171 069 340 руб. Следовательно, размер арендной платы за 1-й квартал 2013 года в действительности составляет не 8 755 855 руб. 05 коп., а 11 891 510 руб. 03 коп.

Вместе с тем об изменении размера исковых требований применительно к арендной плате за 1-й квартал 2013 года, как и об изменении размера пеней, начисленных за нарушение срока уплаты арендной платы за 4-й квартал 2012 года, истцом не заявлено, что, по мнению суда, не исключает возможность предъявления требования об уплате разницы в арендной плате и пенях в рамках самостоятельного иска.

Оснований для уменьшения размера неустойки суд не усматривает, принимая во внимание размер, установленный дополнительным соглашением к договору аренды.

Оснований для замены истца его правопреемником не имеется, поскольку в соответствии с п. 2 постановления Правительства Москвы от 08.02.2013 N 49-ПП истец, наименование которого изменено на Департамент городского имущества города Москвы (п. 3 постановления), является правопреемником другого лица - Департамента имущества города Москвы, которое прекратило свою деятельность в результате реорганизации в форме присоединения к истцу.

В соответствии с п. 4 ст. 57 ГК Российской Федерации при реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица первое из них считается реорганизованным с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности присоединенного юридического лица. Запись о прекращении деятельности Департамента имущества города Москвы внесена в ЕГРЮЛ 30.04.2013. Таким образом, с 30.04.2013 Департамент городского имущества города Москвы (до переименования - Департамент земельных ресурсов города Москвы) считается реорганизованным.

Определяя понятие правопреемства при реорганизации юридических лиц, п. 2 ст. 58 ГК Российской Федерации устанавливает, что при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица.

Таким образом, с 30.04.2013 Департамент городского имущества города Москвы является правопреемником Департамента имущества города Москвы, поскольку последний присоединен к нему, но не является правопреемником самого себя, он считается лишь реорганизованным вследствие присоединения к нему Департамента имущества города Москвы.

Государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, взыскивается с ответчика в доход бюджета в соответствии со ст. 110 АПК Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 329, 330, 614 ГК Российской Федерации, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 110 - 112, 167 - 171 АПК Российской Федерации, суд

решил:

иск удовлетворить;

взыскать с ООО "Комплекс-Строй" в пользу Департамента городского имущества города Москвы арендную плату в размере 40 885 514 руб. 76 коп., пени в размере 1 683 535 руб.

Взыскать с ООО "Комплекс-Строй" в доход федерального бюджета государственную пошлину 200 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А.БЕРЕЗОВА