**Решение от 3 ноября 2016 г. по делу № А40-132770/2016**

[Арбитражный суд города Москвы (АС города Москвы)](http://sudact.ru/arbitral/court/53NvlmUVCsWl/)

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г.Москва

Дело № А40-132770/16-9-1150

03.11.2016 г.

Резолютивная часть объявлена 18 октября 2016 г.

Решение в полном объеме изготовлено 03 ноября 2016 г.

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Демьяновой О.И.

при ведении протокола помощником судьи Воробьевой М.А.

рассмотрел в судебном заседании дело по иску

ООО "СТРОЙ-КОМПЛЕКС" (ОГРН 1037709027839, ИНН 7709414460, дата регистрации: 27.03.2003, адрес: 125438,ГОРОД МОСКВА,,,,УЛИЦА АВТОМОТОРНАЯ,5)

к ДГИ г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, адрес: 125009, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, ДОМ 1/12)

об обязании внести изменения в договор аренды

В судебное заседание явились:

от истца: Евсеев А.С. по дов. от 15.02.2016 г.

от ответчика: Бондаренко Г.Е. по дов от 24.12.2015 № 33-Д-797/15

**УСТАНОВИЛ:**

Иск заявлен (с учетом уточнения исковых требований) об урегулировании разногласий, возникших между ООО "Строй-Комплекс" и Департаментом городского имущества г.Москвы по дополнительному соглашению к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043 путем исключения пункта 4.13 договора аренды в редакции п.1.2 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные требования, указав, что включение в договор аренды условия о двукратном размере арендной платы в случае нарушения арендатором сроков проектирования и строительства является неправомерным, не предусмотренным действующим законодательством.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что включение данного условия дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка не противоречит Постановлению Правительства Москвы от 11.09.2007 г. № 793-ПП «О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве».

Изучив имеющиеся материалы дела, исследовав представленные доказательства, заслушав представителей сторон, суд пришел к выводу об урегулировании разногласий, путем исключения пункта 4.13 договора аренды в редакции п.1.2 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043.

Из материалов дела следует, что 25.07.2006 г. на основании Постановления Правительства Москвы от 08.02.2005 г. № 52-ПП между истцом (арендатор) и ответчиком (правопреемником Департамента земельных ресурсов города Москвы, арендатор) заключен краткосрочный договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды № М-05-507043, по условиям которого арендодатель предоставил арендатору земельный участок, площадью 3000 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г.Москвы, 5-й Донской проезд, вл. 21, корп. 6 для проектирования и строительства административно-делового комплекса предельной площадью. 82900 кв.м

Договор зарегистрирован Управлением федеральной регистрационной службы по Москве 10.10.2005, запись о государственной регистрации №77-77-05/003/2005-348.

Постановлением Правительства Москвы от 22.06.2010 г. № 512-ПП срок реализации комплексной застройки земельного участка по вышеуказанному адресу продлен до 31.03.2012 г.

В силу п. 5. Постановления Правительства Москвы от 22.06.2010 г. № 512-ПП Департаменту земельных ресурсов города Москвы, правопреемником которого является ответчик , предписано внести изменения в Договор аренды №М-05-507043 в части изменения срока проектирования.

Постановлением Правительства Москвы от 27.01.2016 г. № 11-ПП внесены изменения в Постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 г. № 512-ПП в части срока осуществления проектирования, срок продлен до 01.06.2017 г.

Истец 02.02.2016 г. обратился к ответчику с заявлением о внесении в Договор аренды земельного участка изменений в части изменения срока проектирования и получения разрешения на строительства инвестиционного проекта до 01.06.2017 г.

25.02.2016г. Департамент городского имущества г. Москвы направил в адрес истца проект дополнительного соглашения, в котором помимо условия о продлении срока проектирования и получения разрешения на строительство инвестиционного проекта до 01.06.2017 г., включен п. 4.13 об увеличении в два раза арендной платы, в случае нарушения арендатором сроков проектирования и строительства.

Полагая, что указанный пункт является злоупотреблением со стороны Департамента и нарушает баланс прав и законных интересов сторон, истец просил исключить п.4.13 об увеличении в два раза арендной платы, в случае нарушение арендатором сроков проектирования и строительства, в связи с чем, в адрес ответчика были направлены соответствующие обращения от 09.03.2016 г., от 26.04.2016 г.

Письмом от 23.05.2016 г. Департамент городского имущества г.Москвы отказался принять разногласия, предложенные истцом.

В соответствии с п. 2 ст. [445 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-28/statia-445/?marker=fdoctlaw) в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно пункту 1 статьи [446 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-28/statia-446/?marker=fdoctlaw), в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В силу ст. [65](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-x/statia-65/?marker=fdoctlaw) ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В соответствии со ст. [39.7](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-v.1/statia-39.7/?marker=fdoctlaw) ЗК РФ, размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

В соответствии с п.12 ст. [22](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-iv_1/statia-22/?marker=fdoctlaw) ЗК РФ размер арендной платы является существенным: условием договора аренды земельного участка.

Согласно пункту 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (в редакции постановления от 25.01.2013 № 13) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», при рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать следующее.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи [424 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-424/?marker=fdoctlaw), в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Если федеральный закон, предусматривающий необходимость такого регулирования (пункт 3 статьи [65](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-x/statia-65/?marker=fdoctlaw) ЗК РФ в прежней редакции(аналогично ст. [39.7](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-v.1/statia-39.7/?marker=fdoctlaw) ЗК РФ в редакции с 01.03.2015), вступил в силу после заключения договора аренды, то согласно пункту 2 статьи [422 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-422/?marker=fdoctlaw) условия этого договора об арендной плате сохраняют силу, поскольку в законе не установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

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 (далее - регулируемая арендная плата), даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. 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.

Регулируемая арендная плата может применяться к договору, заключенному до вступления в силу этого федерального закона, только в том случае, если стороны такого договора связали изменение размера арендной платы с изменением нормативных актов, подлежащих применению к их отношениям. Равным образом к договору аренды, заключенному до вступления в силу федерального закона, предусматривающего необходимость государственного регулирования арендной платы, подлежит применению данное регулирование, если арендодателю договором предоставлено право на изменение размера арендной платы в одностороннем порядке и соответствующее волеизъявление о применении к договору регулируемой арендной платы было сделано арендодателем и получено арендатором.

Следовательно, как видно из разъяснений, содержащихся в пункте 16 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73, арендная плата за аренду земельных участков относится к регулируемым ценам. 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, даже если в момент его заключения такой порядок еще не был установлен. 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 соответствии с постановлением Правительства Москвы от 11.09.2007 N 793-ПП "О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве"(п.2) Департаменту земельных ресурсов города Москвы рекомендовано предусматривать во вновь заключаемых договорах аренды земельных участков условие об увеличении арендной платы в два раза за каждые шесть месяцев с даты истечения срока проектирования объекта или сдачи его в эксплуатацию до даты фактического завершения проектирования или сдачи объекта в эксплуатацию в установленном, порядке.

Спорный договор аренды заключён до издания Постановления Правительства Москвы от 11.09.2007 N 793-ПП "О дополнительных мерах по сокращению сроков строительства в городе Москве", а именно, 25.07.2006 г., в связи с чем, исходя из буквального толкования не может быть отнесен к вновь заключаемым договорам, т.е. договорам, заключенным после вступления в силу данного постановления.

В силу ст. [450 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-29/statia-450/?marker=fdoctlaw) изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с п.1,4 ст.[421 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-421/?marker=fdoctlaw), граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора применяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или добровольно принятым обязательством.

При разрешении спора об исключении из условий договора аренды п.4.13 договора в редакции п.1.2 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043 суд исходит из того, что действующее законодательство, регулирующее арендные отношения не предусматривает увеличение арендной платы за ненадлежащее исполнение договора аренды, а установленные в Постановлении Правительства Москвы от 11.09.2007 N 793-ПП нормы могут распространяться только на вновь заключаемые договоры, к которым договор аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043 не относится.

В соответствии со ст. [446 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-28/statia-446/?marker=fdoctlaw), ст. [173 АПК РФ](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-173/?marker=fdoctlaw), в случае передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда, условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В силу изложенного, суд, руководствуясь принципом свободы договора, и, учитывая, волеизъявление сторон полагает, что указанный пункт 4.13 договора аренды в редакции п.1.2 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043 подлежит исключению из договора.

Расходы по уплате госпошлины относятся на ответчика в порядке ст.[110 АПК РФ](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/?marker=fdoctlaw).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.[4](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-1/statia-4/?marker=fdoctlaw), [65](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-65/?marker=fdoctlaw), [75](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-7/statia-75/?marker=fdoctlaw), [110](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-i/glava-9/statia-110/?marker=fdoctlaw), [167](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-167/?marker=fdoctlaw)-[171](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-171/?marker=fdoctlaw), [176](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-176/?marker=fdoctlaw), [180](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-180_1/?marker=fdoctlaw), [181 АПК РФ](http://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-ii/glava-20/statia-181/?marker=fdoctlaw), суд

**РЕШИЛ:**

Урегулировать разногласия, возникшие между ООО "СТРОЙ-КОМПЛЕКС" и Департаментом городского имущества г.Москвы при заключении дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043 путем исключения пункта 4.13 договора аренды в редакции п.1.2 Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 25.07.2005 № М-05-507043.

Взыскать с Департамента городского имущества г.Москвы в пользу ООО "СТРОЙ-КОМПЛЕКС" расходы по госпошлине в сумме 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья Демьянова О.И.