Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 декабря 2017 г. N 09АП-59613/2017

Дело N А40-117059/17

Резолютивная часть постановления объявлена 19 декабря 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 26 декабря 2017 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего судьи: Александровой Г.С.

судей: Веклича Б.С., Алексеевой Е.Б.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ароян А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

ООО "Комплекс-Строй"

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 25 сентября 2017 года

по делу N А40-117059/17(37-615), принятое Скачковой Ю.А.

по иску Департамента городского имущества города Москвы

(ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)

к ООО "Комплекс-Строй" (ОГРН 1027705041308, ИНН 7705482910)

о взыскании долга, пени по договору аренды земельного участка

при участии в судебном заседании:

от истца: Овчинникова М.В. по доверенности от 30.12.2016 г.;

от ответчика: не явился, извещен;

установил:

Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью "Комплекс-Строй" о взыскании 149.267.357 руб. 69 коп., из которых 130.868.133 руб. 33 коп. задолженность по арендной плате за период с 4 квартала 2014 по 31.03.2017 г., 18.399.224 руб. 36 коп. пени за период с 2 квартала 2015 г. по 31.03.2017 г.

Свои требования со ссылкой на ст. ст. 309, 310, 330, 614 ГК РФ и ст. 65 ЗК РФ истец мотивировал ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору аренды земельного участка от 15.06.2006 г. N М-05-508083 в части оплаты арендной платы.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 25 сентября 2017 г. исковые требования были удовлетворены.

Не согласившись с решением суда, ответчик подал апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение суда полностью, принять по делу новый судебный акт, ссылаясь на то, что взыскание неустойки в заявленном размере не соответствует соразмерности последствиям нарушения обязательств.

Истец, отзыв на апелляционную жалобу не представил, его представитель в суде апелляционной инстанции против доводов жалобы возражал, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, явку своего представителя в судебное заседание не обеспечил, дело рассмотрено в порядке ч. 3 ст. 156, ст. 266 АПК РФ в отсутствие указанного лица.

Законность и обоснованность принятого решения суда первой инстанции проверены на основании ст. ст. 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Девятый арбитражный апелляционный суд, выслушав мнение представителя истца, рассмотрев и оценив все представленные по делу доказательства, не находит оснований для отмены принятого по делу судебного акта.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 15.06.2006 г. между Департаментом городского имущества города Москвы (прежнее наименование Департамент земельных ресурсов города Москвы, арендодатель, истец) и ООО "Комплекс-Строй" (арендатор, ответчик) заключен договор аренды земельного участка N М-05-508083.

Согласно п. 1.1. которого арендодатель предоставляет (передает) арендатору земельный участок, площадью около 46.000 кв. м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 5-й Донской проезд, вл. 21, во временное владение и пользование (аренду), а арендатор принимает участок для его использования в соответствии с условиями настоящего договора, для проектирования и строительства административно-гостиничного и административно-торгового комплекса.

Договор заключен на срок до 31.12.2009 г. и прошел государственную регистрацию в установленном законном порядке, о чем имеется запись регистрирующего органа на титульном листе договора.

В разделе 3 договора стороны согласовали арендную плату по договору. Согласно п. 3.2. Договора Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5-го числа первого месяца текущего квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

Согласно п. 3.3. Договора размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении N 1 к настоящему договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

В 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 (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 настоящий 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, 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 настоящий Договор. Уведомление может быть сделано арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для арендатора. Первый арендный 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.

Таким образом, на ответчика возложена обязанность ежеквартально уплачивать арендную платы, размер которой указан в приложении N 2 к Договору и может быть изменен в 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.

Между истцом и ответчиком заключены дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 15.06.2006 г. N М-05-508083 (Учетный номер дополнительного соглашения N М-05-508083 от 04.06.2010 г., учетный номер дополнительного соглашения N М-05-508083 от 25.11.2016 г.).

Размер арендной платы на 2014 г., 2015 г. согласован сторонами дополнительным соглашением от 10.07.2015 г., приложение N 2 к договору аренды земельного участка от 15.06.2006 г. N М-05-508083, согласно которому с 01.01.2014 г. ставка арендной платы в год составляет 26.067.228 руб. 23 коп., с 01.01.2015 г. составляет 56.035.211 руб. 69 коп.

Размер арендной платы на 2016 год согласован сторонами дополнительным соглашением от 25.11.2016 г., приложение N 1 к договору аренды земельного участка от 15.06.2006 г. N М-05-508083, согласно которому с 01.01.2016 года ставка арендной платы в год составляет 56.035.211 руб. 69 коп.

Уведомлением от 20.03.2017 г. N 33-А-17458/17-(0)-0 истец уведомил ответчика об изменении размера арендной платы по договору аренды земельного участка от 15.06.2006 г. N М-05-508083 и изменении кадастровой стоимости земельного участка, из текста которого следует, что размер арендной платы в год с 01.01.2017 г. составляет 62.952.180 руб. 06 коп., с 01.06.2017 г. составляет 125.904.360 руб. 12 коп.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по внесению арендной платы за ним образовалась задолженность за спорный период в заявленном размере.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 27.04.2017 г. с требованием оплатить сумму задолженности. (л.д. 42-43). Однако, ответчик требования истца указанные в претензии оставил без ответа и удовлетворения, сумму задолженности истцу не оплатил, в связи с чем, последний обратился с настоящим иском в арбитражный суд за защитой нарушенного права.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ и согласно условиям договора, арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить арендную плату, в установленном порядке и сроки, указанные в договоре.

Поскольку доказательств оплаты долга, за период с 4 квартала 2014 по 31.03.2017 в размере 130.868.133 руб. 33 коп., ответчиком в материалы дела не представлено, суд первой инстанции правомерно удовлетворил требование истца о взыскании суммы задолженности с ответчика в заявленном размере. Так как в силу ст. ст. 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В связи с нарушением ответчиком принятых на себя обязательств по внесению арендных платежей, на указанную сумму, истцом, в соответствии со ст. 330 ГК РФ и условиями п. 7.2. договора, начислена неустойка в размере 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки в размере 18.399.224 руб. 36 коп. за период с 2 квартала 2015 г. по 31.03.2017 г.

Удовлетворяя требование о взыскании неустойки, суд первой инстанции руководствовался условиями договора и ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации. Установив факт просрочки, проверив расчет истца, суд первой инстанции правомерно взыскал с ответчика сумму неустойки в заявленном размере. Оснований для освобождения от ответственности, а также для снижения суммы неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ, суд не усмотрел.

Апелляционный суд соглашается с данным выводом суда первой инстанции.

Правовых оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, у апелляционного суда не имеется.

Довод ответчика о несоразмерности суммы неустойки подлежит отклонению, поскольку ответчик заявление о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в судебном заседании суда первой инстанции не заявлял. Отзыв на иск в суд первой инстанции с таким заявлением не направлял. Доказательства о направлении в суд ходатайства о снижении суммы неустойки не представил, в материалах дела данного ходатайства не имеется. Доказательств, явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, а также то, что возможный размер убытков истца, который мог возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки, не представлял, соответственно, оснований для применения положений нормы статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации у суда первой инстанции не имелось, а также не имеется и правовых оснований и у суда апелляционной инстанции о снижении пени на основании ст. 333 ГК РФ.

Заявление ответчика о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (пункты 71, 72 Постановления от 24.03.2016 N 7).

Положение пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускает возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства без представления ответчиком доказательств, подтверждающих такую несоразмерность. В связи с чем, довод апелляционной жалобы подлежит отклонению.

Судом первой инстанции исследованы обстоятельства, имеющие значение для настоящего дела, которым дана надлежащая оценка доводам сторон и имеющимся в деле доказательствам.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом первой инстанции допущено не было.

С учетом изложенного, апелляционный суд считает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены нормы материального и процессуального права, вынесено законное и обоснованное решение, в связи с чем, апелляционная жалоба по изложенным в ней основаниям удовлетворению не подлежит.

Расходы по уплате госпошлины за подачу апелляционной жалобы распределяются судом в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относится на заявителя жалобы.

Руководствуясь ст. ст. 4, 9, 65, 66, 110, 123, 156, 176, 266 - 268, п. 1 ст. 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый Арбитражный апелляционный суд,

постановил:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 25 сентября 2017 года по делу N А40-117059/17(37-615) оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Взыскать с ООО "Комплекс-Строй" (ОГРН 1027705041308, ИНН 7705482910) в доход федерального бюджета государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 3.000 (три тысячи) руб. 00 коп.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Г.С.АЛЕКСАНДРОВА

Судьи

Б.С.ВЕКЛИЧ

Е.Б.АЛЕКСЕЕВА