



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

25 октября 2011 г.

Дело № А53-3392/11

Резолютивная часть решения объявлена 18 октября 2011 г.

Полный текст решения изготовлен 25 октября 2011 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Смольковой А.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем Арабкиной Е.Д. рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Департамента имущественно - земельных отношений г. Ростова-на-Дону (ИНН 6152000398, ОГРН 1026103305304) к гаражно-строительному кооперативу «Бампер» (ИНН 6165084349) третье лицо: Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области о взыскании задолженности по арендной плате и пени при участии:
от истца: Бутко С.А., доверенность от 18.03.2011 №ИЗ-8080/13
от ответчика: Швырева Н.В., доверенность от 08.04.2011
от третьего лица: не явился, извещен

установил: Департамент имущественно - земельных отношений г. Ростова-на-Дону обратился в арбитражный суд с иском к гаражно-строительному кооперативу «Бампер» о взыскании 4 828 981,52 руб. задолженности по арендной плате и 1 757 753,28 руб. пени за просрочку платежей (уточненные требования в редакции от 01.08.2001.

Истец исковые требования поддержал.

Ответчик против удовлетворения требований возражал, ссылаясь на неправомерное начисление арендной платы исходя из 5% кадастровой стоимости земельного участка и на необходимость применения к отношениям сторон срока исковой давности.

Третье лицо направило отзыв, в котором исковые требования поддерживает в полном объеме.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие третьего лица, надлежаще уведомленного о месте и времени судебного разбирательства.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела суда установил следующее.

Как видно из материалов дела между Администрацией г.Ростова-на-Дону и ответчиком был заключен договор аренды земельного участка от 28.03.2000 №13034и. В соответствии с пунктом 1.1. договора арендодатель сдает, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 3422 кв.м. для завершения строительства двухэтажного гаража по ул.Таганрогская кадастровый номер 61:44608 СРОКОМ С 06.01.2000 ПО 06.01.2001 Размер арендной платы в год рассчитан по формуле $A = P_b \times K_i \times K_{kr} \times S$, где P_b - базовая ставка земельного налога за один квадратный метр, K_i - коэффициент индексации земельного налога, K_{kr} - коэффициент кратности ставки земельного налога, S - площадь земельного участка (пункт 2.3.1 договора аренды) и и составлял на дату заключения договора аренды 492,77 руб. в год.

По условиям договора арендатор обязался в месячный срок со дня официального опубликования решений федеральных органов власти об изменении коэффициента индексации ставок земельного налога или решений органов местного самоуправления об изменении базовых размеров или коэффициентов расчета арендной платы произвести перерасчет арендной платы и представить его в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г.Ростова-на-Дону (пункт 4.2.2. договора аренды).

Указанный выше договор аренды зарегистрирован в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству г.Ростова-на-Дону 28.03.2000, что соответствовало установленным на момент заключения договора аренды правилам.

После истечения срока договора аренды арендатор продолжал им пользоваться.

Ссылаясь на неполную оплату ответчиком арендной платы по договору истец обратился в суд с иском о взыскании 4 828 981,52 руб. задолженности по арендной плате за период с 01.01.2004 по 30.09.2010 и 1 757 753,28 руб. пени за просрочку платежей за период с 21.03.2004 по 15.10.2010.

Суд полагает, что требования истца подлежат частичному удовлетворению ввиду следующее.

В соответствии со статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Согласно статье 609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV названного Кодекса, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Поскольку в рассматриваемом случае договор аренды земельного участка был заключен сроком более года, следовательно, подлежал государственной регистрации.

Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

Как было указано выше, договор аренды земельного участка от 28.03.2000 №13034и прошел в установленном законом порядке государственную регистрацию.

В силу положений статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды был продлен на неопределенный срок, так как ответчик продолжал пользоваться земельным участком при отсутствии на то возражений истца.

В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что обязательства должны исполняться 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 части 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Как следует из материалов дела, ответчиком ненадлежащим образом исполнялись обязательства по договору в части своевременного внесения арендных платежей, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Ответчик заявил ходатайство о применении последствия пропуска срока исковой давности и просит отказать истцу в удовлетворении исковых требований в части взыскания задолженности по арендной плате и пени за период с 01.01.2004 по 04.03.2008.

Суд полагает, что указанное ходатайство подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Статьей 196 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен общий срок исковой давности в три года.

Согласно статье 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено сторонами в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Согласно пункту 10 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 15.11.2001 № 18, течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

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

Ответчиком ко взысканию заявлена задолженность и неустойка за период с 01.01.2004 по 30.09.2010. Исковое заявление поступило в арбитражный суд 04.03.2011, следовательно, задолженность, начисленная за период с 01.01.2004 по 04.03.2008, взысканию не подлежит, в связи с истечением срока исковой давности.

Кроме того, ответчиком в материалы дела представлены доказательства наличия у членов ГСК социальных льгот (т.1 л.д.80-111). Истец полагал, что льготы не подлежат применению, так как назначение земельного участка, определенное в договоре аренды - для строительства гаражей это не позволяет. Однако, как следует из положений пункта

3.11 Постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 29 декабря 2007 № 1420 «Об установлении порядка расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону» в соответствующих редакциях размер арендной платы на год за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, а также земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону, предоставленных, в том числе впервые, лицам освобожденным от уплаты земельного налога, устанавливается исходя из ставки арендной платы равной 0,01 процента от кадастровой стоимости земельного участка, кроме случаев, когда право на заключение договора аренды такого земельного участка приобретено указанными лицами на торгах (конкурсах, аукционах), либо земельный участок используется ими для предпринимательской деятельности. Таким образом, актом органа местного самоуправления установлены ограничения при применении соответствующих льгот только в двух случаях: когда право на заключение договора аренды такого земельного участка приобретено указанными лицами на торгах (конкурсах, аукционах), либо земельный участок используется ими для предпринимательской деятельности. В соответствии с пунктами 3.2.2, 3.2.5 Решения Ростовской-на-Дону городской Думы от 23 августа 2005 № 38 «Об утверждении «Положения о земельном налоге на территории города Ростова-на-Дону» от уплаты земельного налога освобождаются:

- инвалиды I и II групп; пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации, достигшие 60-ти летнего возраста для мужчин и 55-ти летнего возраста для женщин; вдовы (не вступившие в повторный брак) инвалидов и участников Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий; Герои Социалистического Труда; кавалеры орденов Трудовой Славы и "За службу Родине в Вооруженных силах СССР" за земельные участки, не используемые для ведения предпринимательской деятельности;

- гаражные, гаражно-строительные, лодочные, садоводческие товарищества, жилищные, жилищно-строительные кооперативы и товарищества собственников жилья, являющиеся налогоплательщиками земельного налога, в отношении земельных участков, используемых категориями граждан, перечисленных в пунктах 3.2.2 и 3.2.4 решения.

Указанная льгота установлена в целях поддержки социально незащищенных граждан и не может применяться по усмотрению органа местного самоуправления путем толкования противоречащего ее буквальному содержанию.

Таким образом, при расчете задолженности подлежит учету наличие льгот у граждан Бесполуднева В.А., Кайгер М.А., Романовой Н.Э., Вернидубова К.Н., Лебедева И.В., Даниловой М.Л., Балакина В.М., Гульятеева В.Г., Цапова А.А., Андрощук С.И., Галкина А.Н., Шепелева В.В., Корченкина Л.Х., Ивахнова С.М. с учетом площади земельного участка, занятого принадлежащими им объектами (730 кв.м.).

Суд также полагает, что истцом при расчете суммы необосновано применение ставки арендной платы в размере 5% от кадастровой стоимости земельного участка.

В соответствии с пунктом 3.8 Постановления Мэра г. Ростова-на-Дону от 29 декабря 2007 № 1420 «Об установлении порядка расчета размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города Ростова-на-Дону» ежегодная арендная плата за земельный участок, предоставленный сроком на 5 лет и более для строительства (за исключением индивидуального жилищного строительства), в том числе при переходе прав и обязанностей по договору аренды такого земельного участка иному лицу, устанавливается исходя из ставки арендной платы, равной пяти процентам от кадастровой стоимости земельного участка при совокупности следующих условий:

а) объекты недвижимости на указанном земельном участке не введены в эксплуатацию по истечении трех лет с даты предоставления земельного участка в аренду,

б) расчет арендной платы по такому договору определялся исходя из ставки арендной платы по предполагаемому виду использования.

Вместе с тем, указанный пункт введен в действие с 01.01.2009 года, то есть после заключения договора аренды, в котором определены иные условия уплаты арендной платы, указанные условия могут применяться к правоотношениям сторон при заключении новых договоров аренды. Следует также принимать во внимание, что из представленных в материалы дела копий свидетельств о праве собственности (т.2 л.д.96-166) следует, расположенные на земельном участке гаражи являлись объектами права собственности, более того в соответствии со статьей 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. То есть право собственности на подобное имущество возникает с момента выплаты пая, а не с момента государственной регистрации права на него.

Необходимо также принимать во внимание, что введение указанной нормы направлено на стимулирование введения в гражданский оборот незавершенных строительством объектов, вместе с тем, на данном земельном участке указанная цель достигнута.

Вместе с тем, при определении размера арендной платы, подлежащей взысканию суд учитывает следующее. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Согласно пункту 2 статьи 10 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации, осуществляют субъекты Российской Федерации, в том числе в силу пункта 3 статьи 65 Кодекса устанавливают порядок определения размера арендной платы и порядок, условия и сроки ее внесения.

Согласно статье 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. 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.

Арендная плата за земли, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, в силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации является устанавливаемой уполномоченными на то государственными органами.

Из положений статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что в случае, если цена на определенные товары (работы, услуги) устанавливается уполномоченными государственными органами, стороны не вправе применять в договорных отношениях иные цены. Поэтому стороны обязаны руководствоваться устанавливаемым размером арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, и не вправе применять иной размер арендной платы.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 26.01.2010 N 11487/09, изменение

размера арендной платы в результате принятия соответствующими органами нормативных актов представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора и не влечет необходимость заключения дополнительного соглашения об установлении нового размера арендной платы и его государственной регистрации.

Это означает, что с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта подлежит применению новый размер арендной платы, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором (статья 65 Земельного кодекса Российской Федерации, статья 424 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, ответчик обязан вносить арендную плату по новым ставкам независимо от того, оформлено ли изменение ставки соглашением сторон. При этом с учетом принципов платности землепользования и учета целевого назначения земельного участка плата за использование земельного участка, предназначенного для эксплуатации гаражей должна применяться в размере, применяемом для аналогичных земельных участков, так как иное означало бы создание неравных условий для участников гражданского оборота и ставило бы размер платежей в зависимость от времени заключения договора аренды. При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что арендную плату в отношении земельного участка следует рассчитывать исходя из ставок арендной платы, действовавших в соответствующий период - 1% от кадастровой стоимости в 2008 году и 1,5% от кадастровой стоимости в 2010-2011 годах с учетом льгот.

С учетом изложенного судом применен следующий расчет размера арендной платы:

за 2008 год арендная плата составила $(\text{Ки}2007 \times \text{КС} \times \text{Сап} \times 1/4 \times (\text{Ки}2008(1,07) \times 66/366 + \text{Ки} 2008 (1,085) \times 25/366) + (\text{Ки} 2007 \times \text{Ки}2008 (1,085) \times \text{КС} \times \text{Сап} \times 1/4) + (\text{Ки} 2007 \times \text{КС} \times \text{Сап} \times 1/4 \times (\text{Ки} 2008 (1,085) \times 37/366 + \text{Ки} 2008 (1,105) \times 55/366) + (\text{Ки} 2007 \times \text{Ки} 2008 (1,105) \times \text{КС} \times \text{Сап} \times 1/4) = 330\,019,59 \text{ руб.}$

При КС - кадастровая стоимость земельного участка (в руб.) равной 28 026 556,42 руб. С учетом частичной оплаты на сумму 61 113,00 руб. долг составил 268 906,59 руб.

за 2009 год арендная плата составила $\text{КС} \times \text{Ки}2009 (1,085) \times \text{Сап} \times 1/4 + \text{КС} \times \text{Сап} \times (\text{Ки}2009 (1,085) \times 35/365 + \text{Ки}2009 (1,13) \times 56/365) + \text{КС} \times \text{Ки} 2009 (1,13) \times \text{Сап} \times 1/4 + \text{КС} \times \text{Ки}2009 (1,13) \times \text{Сап} \times 1/4 = 114\,884,64 \text{ руб.}$

При КС - кадастровая стоимость земельного участка (в руб.) равной 6 877 296,06 руб. Общий долг за 2009 год с учетом отсутствия платежей составил 114 884,64 руб.

за 2010 год арендная плата составила $\text{Ки} 2009 (1,13) \times \text{Ки} 2010 (1,1) \times \text{КС} \times (2692/3422 \times \text{Сап} (1,5) + 730/3422 \times \text{Сап} (0,01)) \times 1/2 + \text{Ки} 2009 (1,13) \times \text{Ки} 2010 (1,1) \times \text{КС} \times (2692/3422 \times \text{Сап} (1,5) + 730/3422 \times \text{Сап} (0,01)) \times 1/4 + \text{Ки} 2009 (1,13) \times (\text{Ки} 2010 (1,1) \times 26/365 + \text{Ки} 2010 (1,07) \times 66/365) \times \text{КС} \times (2692/3422 \times \text{Сап} (1,5) + 730/3422 \times \text{Сап} (0,01)) = 75\,500,85 \text{ руб.}$

При КС - кадастровая стоимость земельного участка (в руб.) равной 6 877 296,06 руб., Доля земельного участка под гаражами льготников 730/3422; СапЛг - ставка арендной платы для лиц, освобожденных от уплаты налога - 0,01%. С учетом отсутствия платежей задолженность составила 75 500,85 руб.

Общая сумма долга, подлежащая взысканию составила 459 292,09 руб.

Статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации установлена обязанность должника уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, неустойку.

В соответствии со статьей 330 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Истец в рамках настоящего искового заявления просит взыскать с ответчика пеню в сумме 1 757 753,28 руб. пени за просрочку платежей за период с 21.03.2004 по 15.10.2010.

Однако с учетом примененного судом срока исковой давности, расчета арендной платы с учетом льготных категорий граждан и примененных коэффициентов судом произведен перерасчет пени, которая составила 93 338,63 руб.

На основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины подлежат распределению между сторонами пропорционально удовлетворенным иском требованиям, при этом судом учитывает, что истец освобожден от их уплаты в силу закона.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с гаражно-строительного кооператива «Бампер» ИНН 6165084349 в пользу Департамента имуществом - земельных отношений г. Ростова-на-Дону ИНН 6152000398, ОГРН 1026103305304 на р/с 40101810400000010002 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по РО, получатель УФК по Ростовской области (Минимущества РО), ИНН 6163021632, КПП 616301001, БИК 046015001 код ОКАТО 60401000000, код бюджетной классификации 815 1 11 05010 04 0000 120 «Арендная плата за землю» денежные средства в размере 552 630,74 руб., в том числе 459 292,09 руб. задолженности по арендной плате, 93 338,63 руб. пени.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с гаражно-строительного кооператива «Бампер» ИНН 6165084349 в доход федерального бюджета 4 691,08 руб. государственной пошлины.

Решение суда по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, через суд принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.В. Смолькова