



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-10882/2013

17 ноября 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 12 ноября 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 17 ноября 2013 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Булаховой Е.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Амельченко О.И., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску мэрии города Новосибирска к ответчику обществу с ограниченной ответственностью Компания «Стройкомплекс» о взыскании 16133731 рубля 37 копеек

при участии в судебном заседании представителей истца – Байдина И.В. по доверенности от 09.01.2013, служебное удостоверение,

ответчика – Оболкин П.М., по доверенности от 01.02.2013, паспорт

установил: Мэрия города Новосибирска обратилась в арбитражный суд Новосибирской области к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью Компания «Стройкомплекс» с иском заявлением, уточненным в ходе судебного разбирательства в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (том 1, л.д. 55) о взыскании арендной платы в размере 11981750 рублей, неустойки в размере 2450812 рублей 50 копеек и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 1701168 рублей 87 копеек.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства поддержал заявленные требования в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражает, ссылаясь на незаключённость соглашения о переводе долга; в части взыска-

ния процентов за пользование чужими денежными средствами на заключение договора аренды на неопределенный срок. Подробно доводы ответчика изложены в отзыве и дополнительных письменных пояснениях.

Изучив имеющиеся в деле материалы, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к выводу, что требования истца подлежат удовлетворению в части, при этом суд исходит из следующего.

Из материалов дела следует, что между Мэрией города Новосибирска и обществом с ограниченной ответственностью «СтройЭнергоАльянс» был заключен договор аренды земельного участка №82575р от 15.08.2008.

По договору аренды арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:021050:69, расположенный в пределах Железнодорожного района города Новосибирска, площадью 1279 кв. м.

В соответствии с пунктом 1.3 договора земельный участок передается арендатору для строительства административного здания с автостоянкой временного хранения по ул. Советской.

В соответствии с пунктом 1.4. договора срок действия договора с 15 августа 2008 года по 15 августа 2011 года.

В соответствии с постановлением администрации Новосибирской области от 21.01.2008 №5-на размер годовой арендной платы по договору устанавливается на основании отчета независимого оценщика и составляет 8714000 рублей (пункт 2.1 договора).

Согласно пункту 2.3.2. договора арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее первого числа месяца квартала, следующего за расчетным кварталом.

06 июля 2011 года между ООО «СтройЭнергоАльянс» и ООО Компания «Стройкомплекс» было заключено соглашение о перемене лиц в обязательстве в договоре аренды земельного участка на территории города Новосибирска №82575р от 15 августа 2008 года (том 1, л.д. 12 – 13), которое про-

шло государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

До подписания сторонами указанного соглашения между ответчиком по делу ООО «Стройкомплекс» и ООО «СтройЭнергоАльянс» 30.06.2011 было заключено соглашение о переводе долга (том 1, л.д. 34 – 36). В соответствии с п. 1.1 указанного соглашения новый должник (ООО «Стройкомплекс») принимает на себя обязательство должника (ООО «СтройЭнергоАльянс») по погашению задолженности по договору аренды земельного участка от 15.08.2008 № 82575р перед мэрией города Новосибирска. Указанное соглашение сторонами подписано.

Из материалов дела следует, что ООО «Стройкомплекс» арендную плату по договору не вносит, в связи с чем образовалась задолженность за период с 2 квартала 2010 по 3 квартал 2011 в размере 11981750 рублей.

Согласно пункту 2.3.3. договора в случае неуплаты платежей в установленный срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,1 % от суммы задолженности за истекший квартал.

За период с 02.07.2010 по 15.08.2011 сумма пеней составляет 2450812 рублей 50 копеек. Расчет судом проверен, признан правильным.

Отклоняются как ошибочные доводы ответчика о том, что соглашение о переводе долга от 30.06.2011 не должно применяться судом, т.к. соглашение не содержит существенных условий и в силу пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации является не заключенным.

Из текста соглашения о переводе долга следует, что предметом соглашения является передача прав и обязанностей арендатора по договору аренды земельного участка от 15.08.2008 № 82575р, т.е. предмет обязательств нового должника определен – договор от 15.08.2008 № 82575р. Более того, в соглашении о перемене лиц в обязательстве от 06.07.2011 (пункт 1.3.) указано, что новый арендатор (ответчик) «берет на себя обязательства по по-

гашению имеющейся в связи с исполнением договора аренды задолженности в полном объеме, а также по внесению арендодателю платежей возникших с использованием имуществом в дальнейшем». Таким образом, обязательства по уплате всех арендных платежей, как в будущем, так и за прошедший период действия договора аренды приняты на себя новым арендатором по двум соглашения – о переводе долга и о перемене лиц в обязательстве.

Соглашение о переводе долга регистрации в порядке, который предусмотрен для регистрации договоров аренды (более 11 месяцев) и соглашения о перемене лиц в обязательстве, не подлежит.

При таких обстоятельствах взысканию подлежит задолженность за период с 2 квартала 2010 года по 3 квартал 2011 года (46 дней) в размере 11981750 рублей.

Ответчиком в нарушение статьи 65 АПК РФ не представлено относимых и допустимых доказательств уплаты предыдущим арендатором арендных платежей на спорный период времени

Кроме того истец просит взыскать с ответчика также проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 16.08.2011 (окончание срока действия договора) по 26.04.2013 в сумме 1701168 рублей 87 копеек.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. В соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в

случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Как установлено частью 1 статьи 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Подписав договор, стороны добровольно приняли на себя обязательства по исполнению его условий.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 ГК РФ 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.

Таким образом, неустойка является способом обеспечения исполнения должником денежного обязательства и подлежит уплате с даты наступления начала просрочки исполнения обязательства.

Как следует из материалов дела, заключая договор аренды земельного участка, стороны согласовали уплату пени при просрочке внесения арендных платежей.

Расчет неустойки судом проверен и признан правильным. Неустойка подлежит взысканию в заявленном размере.

Истцом заявлено о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами на основании статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за период с 16.08.2011 (день, следующий за днем окончания действия договора) по 26.04.2013.

Согласно расчету, представленному истцом в материалы дела (том 1, л.д. 56), проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 16.08.2011 по 26.04.2013 составляют 1701168 рублей 87 копеек.

Расчет проверен арбитражным судом и признан арифметически не правильным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.1998 года № 13/14 «О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами» при расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации число дней в году (месяце) принимается равным соответственно 360 и 30 дням.

Из расчета, представленного в материалы дела истцом, следует, что проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 16.08.2011 по 26.04.2013 начислены исходя из ставки рефинансирования Центрального Банка России – 8,25 % и просрочки в 620 дней, тогда как с учетом позиции ВАС РФ, изложенной в п. 2 Постановления Пленума № 13/14 количество дней просрочки составляет 611 и размер процентов за пользование чужими денежными средствами, подлежащий взысканию с ответчика со-

ставляет сумму 1677694 рубля 62 копейки. Расчет процентов, произведенный судом с помощью калькулятора официального сайта Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приобщен к материалам дела.

На основании изложенного, требование о взыскании процентов на основании статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат удовлетворению в сумме 1677694 рубля 62 копейки.

Суд отклоняет доводы ответчика о том, что проценты за пользование чужими денежными средствами взысканию не подлежат ввиду того, что срок действия договора аренды не истек. Договор, по мнению представителя ответчика в порядке ч. 2 ст. 621 ГК РФ является заключенным на тех же условиях на неопределенный срок.

По мнению представителя ответчика об указанном факте свидетельствует копия ответа ЗАВО «Национальная почтовая служба» от 08.10.2012 (том 1, л.д. 64), копии описи вложения в ценные письма (том 1, л.д. 60, 61).

Исследовав указанные доказательства, суд установил, что они не могут быть признаны достоверно подтверждающими факт обращения арендатора (ответчика) к арендодателю (истцу) в соответствии с условиями п. 6.5 договора до истечения срока действия договора.

Истцом в материалы дела представлена копия обращения ответчика с заявлением о продлении срока действия спорного договора аренды, поступившая в мэрию 29.08.2011, т.е. после окончания срока действия договора и копия ответа на указанное заявление с разъяснением факта задолженности и отсутствии оснований для продления срока аренды. Представитель истца также подтвердил факт получения обращения ответчика с аналогичным заявлением 05.10.2012 (том 1, л.д. 62 – 63) и представил в материалы дела копию ответа на это заявление, в котором также указано на наличие задолженности по договору аренды и отсутствие оснований для продления аренды земельного участка.

Таким образом судом установлено, что оба заявления поступили в мэрию после окончания срока действия договора.

При таких обстоятельствах истцом правомерно после окончания срока действия договора заявлены к взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами, а не неустойка по договору.

Судебные расходы по делу следует отнести на ответчика в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 169, 170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

**РЕШИЛ:**

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Компания «Стройкомплекс» (ОГРН 1065405117040, ИНН 5405315840) в пользу мэрии города Новосибирска задолженность в сумме 11981500 рублей, неустойку в сумме 2450812 рублей 50 копеек, проценты за пользование чужими денежными средствами в сумме 1677694 рубля 62 копейки; в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 103517 рублей 82 копейки.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд, город Томск.

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Е.И. Булахова