

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

09 июня 2018 г.

Дело № А40-40417/18-133-301

Решение изготовлено в полном объеме 09 июня 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 04 июня 2018 г.

Арбитражный суд в составе:

судьи Михайловой Е.В.

при ведении протокола судебного секретарем Гудковой Н.К.

с участием представителей:

с участием представителей:

от истца: Дзюба Ю.К., дов. № 33-Д-1314/17 от 27.12.2017 г., пред.паспорт

от ответчика: Мартиросян А.Ж., дов. 4 от 11.04.2018 г. пред.паспорт, Погосян Ж.А., дов. 5 от 11.04.2018 г., пред.паспорт

рассмотрел дело по иску ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (125009,ГОРОД МОСКВА,,,,,ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ,1/12, ИНН 7705031674, д/р 08.02.2003)

к ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "РОССОШЬ" (109369, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ГОЛОВАНОВА МАРШАЛА, 5, ИНН 7723044002, д/р 31.01.2003)

о взыскании неустойки по договору

**УСТАНОВИЛ:**

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (далее также истец, Департамент) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО ФИРМА «РОССОШЬ» (далее также ответчик, Общество) о взыскании неустойку (пени) за несвоевременное внесение арендной платы по договору аренды земельного участка от 26.12.2002 № М-04-022657 в размере 1 018 447,76 руб. за период с 2-го квартала 2003 по 30.09.2016..

Требования обусловлены ненадлежащим исполнением арендного обязательства.

Ответчик требования истца не признал, против удовлетворения иска возражал по доводам изложенным в отзыве.

Исследовав представленные доказательства, заслушав представителей, суд пришел к выводу, что иск подлежит удовлетворению частично, по следующим мотивам.

Как следует из материалов дела между сторонами спора заключен договор аренды земельного участка от 26.12.2002 № М-04-022657 площадью 2000 кв.м, имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул.Маршала Голованова, вл.5 для эксплуатации существующего здания сроком на 49 лет.

Согласно п.3.2 договора арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации договора в Департаменте, и вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 05-го числа первого месяца каждого квартала.

Согласно п 7.2 договора (в редакции дополнительного соглашения от 04.05.2017) в случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от размера задолженности, подлежащей оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 06-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

Ссылаясь на несвоевременное внесение ответчиком арендных платежей Департамент заявлен иск предметом которого является требование о взыскании сумм пени установлено Договором.

Как пояснил истец, Ответчику за просрочку платежа по арендной плате начислены пени за период с 2-го квартала 2003 по 30.09.2016 на сумму 1 018 447,76 руб.

Возражая против требований истца, ответчик ссылается на обстоятельства отсутствия извещений арендодателя об изменении ставки аренды, а кроме того истечении срока давности.

Действительно, в соответствии с пунктом 1 статьи 614 Кодекса порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договорами аренды.

В то же время, размер арендной платы за государственные (муниципальные) земли относится к категории регулируемых цен, арендная плата за пользование которыми определяется с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды.

На основании пункта 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 N 13) 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 N 15117/11, стороны руководствуются установленным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы, поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Согласно п. 3.4 Договора Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной (латы 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 лих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами 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/ оплату за предыдущие периоды.

Таким образом, условие возникновения обязанности по применению новой ставки арендной платы, не поставлено в зависимость от определения данного момента арендодателем и даты направления последним соответствующего уведомления.

Уведомление Департамента об изменении ставки с учетом того, что порядок изменения ставки арендной платы установлен Договором, а такие сведения являются открытыми, как полагает суд, носит информационный характер.

В данном случае суд исходит из достаточности представленных в материалы доказательств, со всей очевидностью свидетельства которых, подтвержден факт надлежащего извещения арендатора о применяемой ставке аренды в расчете платежей.

Поскольку отыскиваемая истцом задолженность, и сумма санкций рассчитаны и сформированы при верном определении ставки аренды по Договору, суд считает правомерным требование истца, а оснований для применения положений ст. 404-406 ГК РФ не усматривает.

Факт исполнения денежного обязательства, сам по себе не является свидетельством отсутствия просрочки, и в данном случае не свидетельствует о необоснованности применения к просрочившему лицу мер имущественной ответственности.

Однако, в соответствии со ст. 195 Гражданского кодекса Российской Федерации судебная защита нарушенных гражданских прав гарантируется в пределах срока исковой давности. В соответствии с п. 2 ст. 199 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

При этом, исходя из конституционно-правового смысла рассматриваемых норм, изложенного в Определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2006 года № 576-О, от 20 ноября 2008 года № 823-О-О, от 25 февраля 2010 года № 266-О-О, установление сроков исковой давности (т.е. срока для защиты интересов лица, права которого нарушены), а также последствий его пропуска обусловлено необходимостью обеспечить стабильность гражданского оборота и не может рассматриваться как нарушающее конституционные права заявителя.

Применение положений главы 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (глава 12 «Исковая давность»: ст. ст. 195-208) разъясняется в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. N 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (далее Постановление)

Согласно пунктам 24, 25 Постановления срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу. Срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки (статья 330 ГК РФ) или процентов, подлежащих уплате по правилам статьи 395 ГК РФ, исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу, определяемому применительно к каждому дню просрочки.

Таким образом, срок исковой давности по дополнительному требованию должен исчисляться по общим правилам их исчисления, установленным Кодексом, с учетом условий договора о начислении неустойки за каждый день просрочки. Обязательство по уплате неустойки считается возникшим не с момента просрочки исполнения основного обязательства, а с истечением периода, за который эти проценты начисляются; срок же исковой давности по требованиям об уплате процентов должен исчисляться отдельно по каждому просроченному платежу за соответствующий период.

При этом согласно пункту 3 статьи 202 ГК РФ течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры. (п.16 Постановления).

Федеральным Законом 01.07.2017 N 147-ФЗ были внесены изменения в часть 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

Заявленное истцом требование было подано в суд после изменения редакции статьи 4 АПК РФ устанавливающей обязательный досудебный порядок урегулирования, для указанной в нем категории споров, и не относится к тем, к которым данное правило не применяется.

Таким образом, период, на который приостанавливалось течение срока исковой давности, составляет 30 дней календарных дней со дня направления претензии (требования).

Период начисления неустойки до 01.03.2015, о взыскании которой заявлено истцом, заявлен за пределами срока исковой давности в связи с чем, требование в указанной части подлежит отклонению.

С учетом заявления ответчика об истечении срока давности, характера обязательства и срока его исполнения, принимая во внимание чрезмерный процент неустойки и применяя ст. 333 ГК РФ, суд с учетом факта допущенной ответчиком просрочки, удовлетворяет заявленный иск в части требований о взыскании пени за последующий период на сумму пени 171 671 рублей, поскольку примененный судом первой инстанции процент неустойки (0,1%) превышает размер ставки рефинансирования и среднюю плату за необеспеченный банковский кредит, следовательно, ответчик пользовался денежными средствами истца (в размере просроченной задолженности) на условиях в разумной степени менее благоприятных, чем рыночные. Размер неустойки 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки является обычной практикой при заключении, и не превышает разумных пределов.

Указанная сумма подлежит взысканию с ответчика.

Судебные расходы по уплате госпошлины относятся на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ и разъяснениям Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации изложенных в постановлении от 22 декабря 2011 г. N 81. при этом суд принимает во внимание, что в случаях, когда истец освобожден от уплаты государственной пошлины, соответствующая сумма государственной пошлины взыскивается с ответчика пропорционально размеру сниженной судом неустойки (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Руководствуясь ст.ст. 11,12, 309, 310, 330, 421, 614 ГК РФ и ст.ст. 27, 65, 110, 167-171, АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

Взыскать с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "РОССОШЬ" (109369, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ГОЛОВАНОВА МАРШАЛА, 5, ИНН 7723044002, д/р 31.01.2003) в пользу ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (125009, ГОРОД МОСКВА, ПЕРЕУЛОК ГАЗЕТНЫЙ, 1/12, ИНН 7705031674, д/р 08.02.2003) пени в размере 171 671 рублей.

В остальной части иска отказать

Взыскать с ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА "РОССОШЬ" (109369, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ГОЛОВАНОВА МАРШАЛА, 5, ИНН 7723044002, д/р 31.01.2003) в доход федерального бюджета госпошлину в размере 6 150 рублей.

Судебный акт, выполненный в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии судебного акта на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

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

С У Д Ъ Я

Михайлова Е.В.