



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

проспект Гагарина, д. 46, г. Смоленск, 214001
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел.8(4812)61-04-16; 64-37-45; факс 8(4812)61-04-16

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Р Е Ш Е Н И Е

город Смоленск
14.08.2015

Дело № А62-4744/2015
Резолютивная часть решения оглашена 12.08.2015
Полный текст решения изготовлен 14.08.2015

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Бажановой Е.Г. при ведении протокола судебного заседания секретарем Григорьевой А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Смоленской области (ОГРН 1096731006855; ИНН 6730082487) к Обществу с ограниченной ответственностью "СТРОЙТЕХНОЛОГИЯ" (ОГРН 1136733007950; ИНН 6732058218) о взыскании задолженности по арендной плате и пени, при участии:
от истца: Гончарова Е.Б. – начальник отдела;
от ответчика: не явился, извещен надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Смоленской области (далее – истец) обратилось в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Стройтехнология" (далее – ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате за период с 25.12.2013 по 26.02.2015 в сумме 896290 руб. и пени за период с 26.12.2013 по 26.02.2015 в размере 46855,34 руб. (с учетом уточнения требований – протокол судебного заседания от 12.08.2014).

Ответчик отзыв на иск не представил.

Оценив в совокупности по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) все имеющиеся в материалах дела документы, суд пришел к следующему выводу.

Как видно из материалов дела, 28.12.2006 между истцом (далее – арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью «Технопром

групп» был заключён договор аренды № 208 земельного участка с кадастровым номером 67:27:0020815:0002 площадью 73691 кв.м., расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Колхозная, д. 48, под объектами недвижимости, принадлежащими арендатору на праве собственности (далее договор аренды).

Срок действия договора аренды с 19.12.2006 по 18.12.2021 (пункт 2.1 договора аренды).

Согласно пункта 3.3 договора аренды, арендатор перечисляет арендную плату за каждый квартал не позднее 25 числа последнего месяца текущего квартала.

Размер арендной платы изменяется ежегодно (пункт 3.4. договора аренды).

После выкупа объектов недвижимости на участке 12.02.2014 между истцом и ООО «Технопром групп» было составлено соглашение о переводе прав и обязанностей по договору аренды на ООО «Строитехнология» (далее - арендатор) (далее – соглашение).

В соответствии с пунктом 3 соглашения стороны договорились применять условия соглашения с 25.12.2013

Согласно, договору купли – продажи от 23.10.2014, заключенному между истцом и ответчиком, земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020815:0002 продан в собственность ответчику.

Осуществлена государственная регистрация перехода права собственности.

Согласно расчету арендная плата за период с 25.12.2013 – 31.12.2014, составила 188921 рублей за квартал; за период с 01.01.2015 по 26.02.2015 - 126231 рублей.

По данным истца арендная плата за период с 25.12.2014 по 01.07.2015 уплачена не в полном объеме; задолженность составила 896290 руб.

Как следует из пояснений истца арендная плата начислена по дате перехода права собственности на земельный участок к ответчику.

В адрес ответчика высылалась претензия № 02-3563/00 от 02.06.2015 с требованием погасить образовавшуюся задолженность в пятидневный срок с момента получения данной претензии, которая оставлена без удовлетворения.

В связи с тем, что арендатор добровольно задолженность не погасил, арендодатель обратился в суд с настоящим иском.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

На основании статьи 309 ГК РФ 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии со статьей 307 ГК РФ 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 обязательств.

Согласно правовой позиции, изложенной в абзаце 3 пункта 7 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", если продавцом (арендодателем) земельного участка выступает публично-правовое образование, то в силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1, статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации до государственной регистрации перехода права собственности на землю обязательство по внесению арендной платы из ранее заключенного между сторонами договора аренды сохраняется.

Таким образом истцом обоснованно предъявлена ко взысканию арендная плата по 26.02.2015.

Исходя из положений части 3.1 статьи 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Принимая во внимание, что ответчик не оспорил обстоятельства не уплаты арендных платежей за указанный период, на которые ссылался истец, руководствуясь положениями части 3.1 статьи 70 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что обстоятельства, на которые истец ссылается в обоснование своих требований, считаются признанными ответчиком (постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.10.2013 № 8127/13).

На основании изложенного, требования истца о взыскании задолженности в сумме 896290 руб. являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

За несвоевременную уплату арендных платежей истцом предъявлена ко взысканию неустойка в сумме 46855,34 руб., начисленная по ставке 0,3% за период с 26.12.2013 по 26.02.2015.

Согласно пункту 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.

Соглашение о неустойке в соответствии со статьей 331 ГК РФ содержится в пункте 5.2 договора аренды и предусматривает, что при просрочке платежа начисляется пеня в размере 0,3 % от размера задолженности за каждый день просрочки.

Истцом предъявлена ко взысканию неустойка, начисленная за нарушение сроков внесения арендной платы, за период с 26.12.2013 по 26.02.2015 в сумме 46855,34 руб.

Размер неустойки не оспорен ответчиком, проверен судом и признан правильным.

Ходатайство о применении статьи 333 ГК РФ ответчиком не заявлялось, следовательно, в силу правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» вопрос о снижении размера неустойки судом не рассматривается.

Согласно части 3 статьи 110 АПК РФ в случае удовлетворения иска государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета.

По настоящему делу подлежит взысканию в бюджет государственная пошлина по удовлетворенным имущественным требованиям в размере 21863 руб. и по заявлению о принятии обеспечительных мер в размере 3000 руб.

Руководствуясь статьями 167 - 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙТЕХНОЛОГИЯ" (ОГРН 1136733007950; ИНН 6732058218) в пользу Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Смоленской области (ОГРН 1096731006855; ИНН 6730082487) 943 145,34 руб., в том числе: долг по арендной плате в размере 896 290 руб. и пени, начисленные за период с 26.12.2013 по 26.02.2015, в сумме 46 855,34 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "СТРОЙТЕХНОЛОГИЯ" (ОГРН 1136733007950; ИНН 6732058218) в доход федерального бюджета 24 863 руб. государственной пошлины.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Лица, участвующие в деле, вправе обжаловать настоящее решение суда в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию – Двадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Тула), в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу в кассационную инстанцию – Арбитражный суд Центрального округа (г. Калуга) при условии, что решение суда было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в

восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

Е.Г.Бажанова