

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-101102/10

156-865

26 января 2011 г.

Резолютивная часть решения объявлена 19 января 2011 года

Решение изготовлено в полном объеме 26 января 2011 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Гданской Т.В.,

членов суда: единолично,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Музыкой Ф.А.

с участием: от истца – Лыбышевой О.В. – ведущего специалиста, по доверенности от 29.12.2010 № 33-и-3237/10

от ответчика – Щербакова Е.В. – представителя, по доверенности от 21.10.2010, Борисенко И.И. – генерального директора, по протоколу № 1 от 31.07.2003, Андреева А.С. – представителя, по доверенности №25 от 22.12.2010г.

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 4014 дело по иску Департамента земельных ресурсов города Москвы к Обществу с ограниченной ответственностью «ИТрансэкспедиция»

о взыскании 6.071.524 руб. 79 коп.

Судебное заседание проводилось с перерывами 21.12.2010 – 27.12.2010 – 11.01.2011 – 17.01.2011 – 19.01.2011

УСТАНОВИЛ:

Департамент земельных ресурсов города Москвы обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «ИТрансэкспедиция» о взыскании с ответчика 5.451.718 руб. 18 коп., из них 1.856.825 руб. 91 коп. задолженности по арендной плате за пользование земельным участком, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Ленская, вл. 39, площадью 31.501 кв.м, по договору № М-02-019604 от 25.02.2003 в период с 01.10.2006 по 31.12.2006, 2-ой квартал 2007, 1-ый, 2-ой, 3-ий кварталы 2010 года, а также пени в сумме 3.594.892 руб. 27 коп. по состоянию на 14.07.2010, в соответствии со ст.ст. 309, 310, 619 ГК РФ.

В обоснование иска истец сослался на то, что между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «866 Специализированное строительное управление (механизации)» в соответствии с распоряжением префекта СВАО г.Москвы от 23.01.2003 №143 заключен договор от 25.02.2003 № М-02-019604 земельного участка с кадастровым номером 770214008022 площадью 31.501 кв.м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва. Ленская улица, вл. 39 для эксплуатации зданий автобазы сроком на 49 лет.

Договор зарегистрирован в установленном законодательством порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2003 сделана запись за № 77-01/05-51/2003-697.

В соответствии с распоряжением префекта СВАО от 12.10.2006 №2626 и на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности на здания от 31.05.2006 заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 20.10.2006. Указанным дополнительным соглашением внесены изменения в договор в части замены стороны (арендатора), а также адреса земельного участка: новым арендатором считать - ООО «ИТрансэкспедиция», адрес земельного участка: г. Москва, ул. Кольская, вл. 14. Указанное дополнительное соглашение зарегистрировано в установленном законодательством порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2007 сделана запись за № 77-77-14/017/206-412.

В соответствии с п. 5.7 договора арендатор обязан исполнять все условия договора аренды.

Пунктом 5.8 договора на арендатора возложена обязанность по внесению арендных платежей в соответствии с условиями договора аренды земельного участка.

Согласно ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от обязательств не допустим.

В соответствии с п. 3.2 арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

В нарушение условий договора ответчиком не в полном объеме внесена арендная плата за период с 01.10.2006 по 31.12.2006 года, за 2 квартал 2007, а также не в полном объеме внесена арендная плата за 1, 2, 3 кварталы 2010 в размере 1.856.825 руб. 91 коп.

Условиями п. 7.1 договора, установлено, что за ненадлежащее исполнение условий договора аренды виновная сторона несет ответственность, предусмотренную договором. В соответствии с п. 7.2 в случае не внесения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2% от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно.

Таким образом, пени по состоянию на 14.07.2010 составляют 3.594.892 руб. 27 коп.

В соответствии с условиями договора, а также ст. 619 ГК РФ ответчику была направлена претензия от 14.05.2010 о невыполнении условий договора. Однако до настоящего времени Ответчик на заявленную претензию не ответил, а имеющуюся задолженность не погасил.

Ответчик против иска возражал, указав на то, что согласно ч. 2 ст. 609 ГК РФ, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Согласно ч. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки подлежат государственной регистрации. Часть 3 ст. 433 ГК РФ устанавливает, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента государственной регистрации.

ООО «ИТрансэкспедиция» стало арендатором земельного участка с 28.03.2007 - с момента государственной регистрации дополнительного соглашения к договору долгосрочной аренды земельного участка от 25.02.2003. Этим дополнительным соглашением был изменен адрес земельного участка и заменен арендатор. Ответчик указал на то, что сам долгосрочный договор аренды земельного участка от 25.02.2003 ответчику ни до регистрации дополнительного соглашения, ни после этой процедуры не предоставлялся Департаментом земельных ресурсов города Москвы.

Истец с ответчиком не заключал полноценного договора аренды земельного участка, как этого требовало распоряжение префекта СВАО. Более того, не представил для ознакомления копию договора аренды от 25.02.2003, в который дополнительным соглашением был заменен прежний арендатор на ответчика. Ответчик только в результате ознакомления с материалами дела, находящимися в суде, смог удостовериться в наличии договора аренды от 25.02.2003, а также узнать условия договора.

Согласно п. 2.2. договора аренды договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Пункт 2.3. договора гласит, что государственная регистрация договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на договоре. На представленной истцом копии договора такая надпись (штамп) отсутствует, соответственно из этого обстоятельства невозможно установить, была ли произведена государственная регистрация договора от 25.02.2003.

Ответчик обратил внимание на то, что согласно п. 2.4. договора правоотношения по договору, как в целом, так и в части, между арендодателем и арендатором возникают с даты вступления в действие договора.

Согласно представленному в материалы дела истцом дополнительному соглашению от 18.08.2004, изменения расчета и размера арендных платежей согласовывались обеими сторонами и заключались в форме дополнительных соглашений, а не односторонних уведомлений.

Арендная плата выросла с 2004 по 2010 в 2,8 раза (с 1.004.302 руб. 28 коп. до 2.939.560 руб. 23 коп., как утверждает истец).

Требования истца о взыскании задолженности за период с 01.10.2006 по 31.12.2006, а также за 2 квартал 2007 незаконны - так как истец считает дополнительное соглашение к договору вступившим в силу с 20.10.2006, но фактически и юридически, ответчик стал арендатором с 28.03.2007. Соответственно у арендатора отсутствует обязанность уплачивать арендные платежи за те периоды, когда дополнительное соглашение не действовало.

Ответчик полагает данное обстоятельство злоупотреблением истцом правом на обращение в суд. Статья 10 ГК РФ не допускает действия юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу.

Кроме того, ответчик заявил о применении срока исковой давности к требованиям о взыскании задолженности за период с 01.10.2006 по 31.12.2006, а также за 1 квартал 2007 года, поскольку в соответствии со ст. 196 ГК РФ, которой срок исковой давности устанавливается в три года, согласно ч. 2 ст. 199 ГК РФ, истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Ответчик заявил, что всегда добросовестно и в надлежащий срок уплачивал арендные платежи. Изменения по размеру арендной платы, которая является существенным условием договора аренды, ни разу не обсуждались с учетом мнения арендатора в нарушение ст. 452 ГК РФ, которая устанавливает, что соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор. В 2010 году ответчик не получал уведомления об одностороннем изменении арендной платы, соответственно оплачивал по ранее установленной ставке в надлежащие сроки. Истцом не была соблюдена процедура внесудебного разрешения спора - никаких писем с претензиями ответчик о необходимости погашения какой-либо задолженности не получал.

В отзыве от 30.11.2010 ответчик указал на то, что требования истца в части недоплаты арендных платежей за 2010 в размере 200.424 руб. 57 коп. полагает обоснованными.

Относительно требований о взыскании неустойки за 2010 ответчик указал на их необоснованность в связи с неуведомлением истцом ответчика об изменении размера арендной платы, кроме того, указал на их несоразмерность последствиям неисполнения обязательств по оплате, ходатайствовал о применении судом норм ст. 333 ГК РФ к данным требованиям.

Заявлением от 21.12.2010 истец уменьшил размер исковых требований в связи с частичным погашением ответчиком задолженности в сумме 267.232 руб. 75 коп. по платежному поручению № 133 от 14.12.2010. Размер исковых требований составил 1.656.401 руб. 34 коп. – долг, 4.194.822 руб. 07 коп. – пени. Заявление истца принято судом.

Истец указал на то, что ст. 319 ГК РФ установлена очередность погашения требований по денежному обязательству: недостаточная сумма платежа в первую очередь погашает издержки кредитора на получение исполнения, затем проценты, в оставшейся части – долг. В связи с изложенным, истец зачитывал суммы, поступавшие от ответчика в погашение ранее наступившим по срокам платежей задолженностей, в том числе на погашение пени, начисленных в связи с просрочкой исполнения обязательств по оплате.

В судебном заседании 21.12.2010 ответчик подтвердил осуществление платежа в сумме 267.232 руб. 75 коп., пояснив при этом, что указанным платежным поручением погасил имевшую место задолженность по уплате арендной платы в 2010 году. Полагал, что задолженность перед истцом отсутствует.

Заявлением от 27.12.2010 истец увеличил размер исковых требований в связи с начислением пени в сумме 4.214.698 руб. 88 коп. Размер требований о взыскании долга в сумме 1.656.401 руб. 34 коп. истец оставил без изменения. Заявление истца принято судом.

В отзыве от 11.01.2011 ответчик возражал против применения к данным отношениям норм ст. 319 ГК РФ, указывая на то, что данные нормы распространяются на заемные отношения, тогда как между сторонами возникли правоотношения аренды, которые уплату процентов не предусматривают.

В отзыве от 17.01.2011 ответчик указал на то, что не мог исполнить обязательство по уплате арендных платежей в 2010 году в полном объеме, до его уведомления истцом об изменении ставок арендной платы. Ответчик полагает, что обязательство по уплате арендных платежей в ином размере является встречным к обязанности истца уведомить ответчика о новых ставках, в связи с чем неустойка начислению не подлежит.

Заявлением от 19.01.2011 истец уменьшил размер исковых требований в части взыскания задолженности до суммы 921.511 руб. 29 коп. - арендных платежей за 2010 год, требования о взыскании пени составили 4.214.698 руб. 88 коп. – за период с 01.04.2007г. до 31.12.2010г. Заявление истца принято судом.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей участвующих в деле лиц, исследовав письменные материалы дела, в том числе представленные сторонами на обозрение суда подлинные документы, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с распоряжением Префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы от 23.01.2003 № 143 «Об установлении права пользования земельным участком Открытому акционерному обществу «866 специализированное строительное управление (механизации)» по адресу: ул. Ленская, вл. 39» между Московским земельным комитетом (Москомзем) и Открытым акционерным обществом «866 специализированное строительное управление (механизации)» (арендатор) заключен договор долгосрочной аренды земельного участка от 25.02.2003 № М-02-019604, согласно условиям которого предметом

договора является земельный участок, площадью 31.501 кв.м, с кадастровым номером 770214008022, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Ленская улица, вл. 39, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации зданий автобазы. Границы участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками. План границ земельного участка (приложение 2) и план земельного участка (приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью договора (п.п. 1.1, 1.3 договора аренды).

Договор заключен сроком на 49 лет. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации. Передача земельного участка по договору от арендодателя к арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по договору (п.п. 1.1, 2.1, 2.2 договора аренды).

Расчетным периодом по договору является квартал. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации договора в Москомземе, и вносится арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации. В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в договор аренды по письменной информации арендодателя. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к договору. 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 без внесения изменений, дополнений в 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 (п.п. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 договора аренды).

В случае невнесения арендной платы в установленный срок арендатор уплачивает арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного квартала по день уплаты включительно (п. 7.2 договора аренды).

В соответствии с распоряжением префекта СВАО от 12.10.2006 №2626 и на основании свидетельств о государственной регистрации права собственности на здания от 31.05.2006 заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 20.10.2006. Указанным дополнительным соглашением внесены изменения в договор в части замены стороны

(арендатора), а также адреса земельного участка: новым арендатором считать - ООО «Итрансэкспедиция», адрес земельного участка: г. Москва, ул. Кольская, вл. 14.

В соответствии со ст. 609 ГК РФ, договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Исключения установлены ст. 26 ЗК РФ в отношении договоров аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенных на срок менее чем один год. В силу п. 3 ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации. Незаключенный договор в силу ст. 8 ГК РФ не является основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей.

Договор от 25.02.2003 зарегистрирован в установленном законодательством порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.05.2003 сделана запись за № 77-01/05-51/2003-697.

Указанное дополнительное соглашение также зарегистрировано в установленном законодательством порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.03.2007 сделана запись за № 77-77-14/017/206-412.

Из норм ст. 606 ГК РФ следует, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии со ст. 309, 310 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.

Согласно ст. 65 Земельного Кодекса РФ, ст. 1 Закона РФ от 11.10.1991 №17881-1 «О плате за землю» пользование землей в Российской Федерации является платным.

Согласно ст.ст. 6, 29 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления РФ» арендодателями земельных участков, находящихся в государственной собственности и расположенных в пределах городской черты, выступают местные администрации либо уполномоченные ими органы. В силу ст. 21 Закона РФ «О плате за землю» органы местного самоуправления вправе самостоятельно устанавливать базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

В соответствии со ст.ст. 3, 9 Закона г. Москвы от. 16.07.1997 №34 «Об основах платного землепользования в городе Москве» установлено, что пользование землей является платным, установление ставок в соответствии с законами города Москвы относится к компетенции Московской городской администрации.

В связи с неисполнением ответчиком обязанности по своевременному внесению арендной платы в полном объеме, истец 27.05.2010 направил ответчику претензию о погашении задолженности.

Ответчик производил оплату арендной платы в следующем порядке:

Период	Платежное поручение	сумма
2 квартал 2007	163 от 21.12.2006	552.133 руб. 78 коп.
3 квартал 2007	101 от 18.06.2007	552.133 руб. 78 коп.

4 квартал 2007	150 от 03.10.2007	552.133 руб. 78 коп.
1 квартал 2008	183 от 28.12.2007 16 от 14.02.2008	607.347 руб. 15 коп.
2 квартал 2008	49 от 02.04.2008	607.347 руб. 15 коп.
3 квартал 2008	123 от 25.06.2008	607.347 руб. 15 коп.
4 квартал 2008	183 от 25.09.2008	607.347 руб. 15 коп.
1 квартал 2009	255 от 26.12.2008 58 от 18.03.2009	668.081 руб. 87 коп.
2 квартал 2009	68 от 31.03.2009	668.081 руб. 87 коп.
3 квартал 2009	115 от 02.07.2009	668.081 руб. 87 коп.
4 квартал 2009	152 от 02.10.2009	668.081 руб. 87 коп.
1 квартал 2010	1 от 12.01.2010	668.081 руб. 87 коп.
2 квартал 2010	26 от 05.04.2010	668.081 руб. 87 коп.
3 квартал 2010	50 от 02.07.2010	668.081 руб. 87 коп.
1,2,3 кварталы 2010	133 от 14.12.2010	267.232 руб. 75 коп.

Арендную плату за пользование участком в 2006 и 1 квартал 2007 ответчик не произвел. Однако истцом требования о взыскании задолженности за указанные периоды ни в исковом заявлении, ни в последующих заявлениях с пояснениями и расчетами не заявлялись.

Относительно зачета истцом поступавших от ответчика платежей в счет погашения ранее возникших задолженностей и начисленных пени суд указывает на следующее.

В соответствии со ст. 319 ГК РФ, сумма произведенного платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, при отсутствии иного соглашения погашает прежде всего издержки кредитора по получению исполнения, затем - проценты, а в оставшейся части - основную сумму долга.

При этом, по вопросу, касающемуся процентов, погашаемых ранее основной суммы долга, в п. 11 постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 08.10.1998 № 13/14 разъяснено, что при применении норм об очередности погашения требований по денежному обязательству при недостаточности суммы произведенного платежа (ст. 319 ГК РФ) судам следует исходить из того, что под процентами, погашаемыми ранее основной суммы долга, понимаются проценты за пользование денежными средствами, подлежащие уплате по денежному обязательству, в частности проценты за пользование суммой займа, кредита, аванса, предоплаты и т.д. Проценты, предусмотренные ст. 395 ГК РФ за неисполнение или просрочку исполнения денежного обязательства, погашаются после суммы основного долга.

Кроме того, в информационном письме Президиума ВАС РФ от 20.10.2010 № 141 «О некоторых вопросах применения положений статьи 319 Гражданского Кодекса Российской Федерации» указано на то, что в ст. 319 ГК РФ, под издержками кредитора по получению исполнения в названной статье ГК РФ понимаются, например, платежи, которые кредитор обязан совершить в связи с принудительной реализацией своего требования к должнику (в частности, сумма уплаченной кредитором государственной пошлины), а под процентами - проценты за пользование денежными средствами, подлежащие уплате по денежному обязательству, в том числе проценты за пользование суммой займа, кредита, аванса, предоплаты (ст. 809 ГК РФ). Судам необходимо учитывать, что данная норма ГК РФ направлена в том числе на защиту интересов кредитора в денежном обязательстве, поэтому указание должником в платежном документе назначения уплачиваемой им суммы (например, возврат основной суммы долга по кредитному договору) само по себе не имеет значения при определении порядка погашения его обязательств перед кредитором, которое осуществляется

по правилам ст. 319 ГК РФ. Названная норма не регулирует отношения, связанные с привлечением должника к ответственности за нарушение обязательства (глава 25 ГК РФ), а определяет порядок исполнения денежного обязательства, которое должник принял на себя при заключении договора. В связи с изложенным следует иметь в виду, что соглашением сторон может быть изменен порядок погашения только тех требований, которые названы в ст. 319 ГК РФ (например, стороны вправе установить, что при недостаточности платежа обязательство должника по уплате процентов погашается после основной суммы долга). Соглашение, предусматривающее, что при исполнении должником денежного обязательства не в полном объеме требования об уплате неустойки, процентов, предусмотренных ст. 395 ГК РФ, или иные связанные с нарушением обязательства требования погашаются ранее требований, названных в ст. 319 ГК РФ, противоречит смыслу данной статьи и является ничтожным (ст. 168 ГК РФ). Требования кредитора об уплате неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ), иные денежные требования, связанные с применением мер гражданско-правовой ответственности, могут быть добровольно удовлетворены должником как до, так и после удовлетворения требований кредитора, указанных в ст. 319 ГК РФ. Если кредитором неправильно применены положения ст. 319 ГК РФ, должник, в частности, вправе заявить соответствующие возражения при рассмотрении судом иска кредитора о взыскании денежных средств по требованиям к должнику (например, по требованию о взыскании процентов и основной суммы долга).

Поскольку ответчик в каждом из платежных поручений указывал конкретные назначения платежа за конкретный расчетный период и уплату арендных платежей за более ранние периоды и пени в добровольном порядке не осуществлял, у истца не имелось правовых оснований засчитывать платежи ответчика в счет погашения ранее начисленных пени и задолженностей.

При изложенных обстоятельствах, суд отклоняет доводы истца о зачете поступавших от ответчика сумм в счет начисленных истцом задолженностей и пени по договору.

Поскольку в дальнейшем арендная плата ответчиком уплачена в полном объеме, требования истца о взыскании задолженности подлежат отклонению полностью в сумме 921.511 руб. 29 коп.

Требования истца о взыскании пени признаются обоснованными в сумме 77.497 руб. 50 коп. за период с 13.01.2010 по 15.12.2010 в связи с допущенными ответчиком просрочками внесения арендной платы в 2010 году.

В части иска о взыскании пени за период с 01.07.2006 до 31.03.2007 исковые требования подлежат отклонению с учетом применения судом норм ст.ст. 195, 196, 199 ГК РФ о сроке исковой давности, порядке его применения, сроков внесения арендных платежей по договору и даты подачи иска в суд – 23.08.2010г.

При этом суд исходит из того, что согласно нормам ст. 195 ГК РФ, исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности нормами ст. 196 ГК РФ установлен в три года. В соответствии со ст. 199 ГК РФ, требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности. 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.

Согласно нормам ч.1 ст.552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на

такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

С учетом указанных положений Закона, доводы ответчика о том, что условия первоначально заключенного договора аренды земельного участка на него не распространяются является неправомерным, так как в силу Закона ответчик с момента регистрации перехода к нему права собственности на расположенные на спорном земельном участке объекты недвижимости приобрел также права и обязанности арендатора земельного участка.

Суд полагает необходимым отклонить доводы ответчика о том, что он не мог исполнить обязательство по уплате арендных платежей в 2010 году своевременно в полном объеме до получения соответствующего письменного уведомления от истца, поскольку в соответствии с условиями договора аренды 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. Изменение размера арендной платы произведено публично обнародованным нормативным актом - постановлением Правительства Москвы от 27.10.2009 № 1170-ПП, опубликованным в «Вестник Мэра и Правительства Москвы», № 62, 10.11.2009.

Подлежащая взысканию с ответчика сумма пени уменьшается судом до 20.000 руб. на основании норм ст. 333 ГК РФ.

При удовлетворении исковых требований в части иска о взыскании с ответчика неустойки, суд исходит из норм ст. 333 ГК РФ, снижая размер неустойки с учетом компенсационного характера неустойки в гражданско-правовых отношениях, принципа соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств должником и длительности периода начисления неустойки, которая не должна служить средством обогащения кредитора.

В части иска о взыскании 4.194.698 руб. 88 коп. пени исковые требования подлежат отклонению.

В оставшейся части иска о взыскании 935.314 руб. 62 коп. задолженности производство по делу подлежит прекращению.

Судебные расходы по делу распределяются между истцом и ответчиком пропорционально размеру исковых требований, признанных судом обоснованными, с взысканием с ответчика в доходы федерального бюджета госпошлины в сумме 681 руб. 06 коп., поскольку истец от уплаты госпошлины освобожден.

Руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 195, 196, 199, 307-310, 314, 316, 329, 330, 333, 401, 421, 431, 450, 552, 606, 610, 614, 621 ГК РФ, ст.ст. 41, 49, 65, 66, 67, 71, 101-103, 110, 112, п.4 ч.1 ст.150, 151, 167-171, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ИТрансэкспедиция»:

- в пользу Департамента земельных ресурсов города Москвы 20.000 (двадцать тысяч) рублей пени;

- в доходы федерального бюджета 681 (шестьсот восемьдесят один) рубль 06 копеек госпошлины.

В части иска о взыскании 921.511 руб. 29 коп. задолженности и 4.194.698 руб. 88 коп. пени в удовлетворении исковых требований отказать.

В остальной части иска о взыскании 935.314 руб. 62 коп. задолженности производство по делу прекратить.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья:

Т.В.Гданская