

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Тверь

№

дела А66-15155/2009

«20» апреля 2010г.

резолютивная часть решения объявлена 13.04.10г.

Арбитражный суд в составе судьи Закутской С.А., при ведении протокола секретарем судебного заседания Яковлевой Н.Н., при участии представителей: от истца – Степанова А.Б.; от ответчика – Ивановой К.Д., Кононовой В.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску: Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Осташковский район», г. Осташков, Тверская область,

к ответчику: Осташковскому районному потребительскому обществу,

г. Осташков, Тверская область

о взыскании 119 207 руб. 79 коп.,

установил:

Комитет по управлению имуществом МО «Осташковский район», г. Осташков Тверской области обратился в Арбитражный суд Тверской области с иском к Осташковскому районному потребительскому обществу (РАЙПО), г. Осташков Тверской области о взыскании 342 790 руб. 85 коп., в том числе: 296 148, 80 руб. – основной долг в рамках договора аренды земельного участка от 22.09.2004г., 46 642 руб. – пени и расторжении договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка с кадастровым номером 69:45:08 01 22:0011, общей площадью 3 081 кв. м., расположенного по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Рабочая, д. 24. Кроме того, истец просит взыскать судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб.

Определением суда от 15.03.10г. было прекращено производство по делу в части требования о расторжении договора аренды земельного участка от 22.09.04г., в связи с отказом истца от иска в этой части.

Протокольным определением суда от 13.04.10г. было удовлетворено ходатайство представителя истца об уменьшении исковых требований до 119 207 руб. 79 коп., в том числе: 114 733 руб. 32 коп. долга за период с 01.01.09г. по 30.06.09г. и 4 474 руб. 47 коп. пени за период с 16.04.09г. по 24.05.09г.

В ходе судебного заседания представитель истца поддержал требования по

основаниям, изложенным в исковом заявлении, пояснив, что на основании Постановления главы МО «Осташков» № 314 от 12.03.2004г. между истцом и ответчиком 22.09.2004г. был заключен договор аренды, находящегося в государственной собственности земельного участка. По условиям договора ответчику был передан земельный участок с кадастровым номером 69:45:08 01 22:0011, общей площадью 3 081 кв. м., расположенный по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Рабочая, д. 24. Договор был заключен на срок 49 лет. Арендный участок был предоставлен ответчику в аренду, в связи с нахождением на нем объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности РАЙПО. В связи с тем, что ответчик не производил арендную плату в надлежащем размере в спорный период, истец обратился в суд.

Представители ответчика искивые требования не признали по основаниям, изложенным в письменном отзыве, ссылаясь на то, что в соответствии с п. 3.4 спорного договора аренды Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год при заключении дополнительного соглашения. В 2005г. ответчик с истцом подписали дополнительное соглашение об изменении размера арендной платы, которая составила 66 682 руб. в год. За период с 2005 по 2008г. ответчик вносил арендные платежи в размере, установленном данным дополнительным соглашением от 2005г. За первое полугодие 2009г. ответчиком перечислена арендная плата в соответствии с названным дополнительным соглашением. Уведомление об изменении арендной платы на 2009г., дополнительное соглашение, расчет изменения арендной платы были получены ответчиком 24.04.2009г., то есть на момент перечисления суммы арендной платы за первое полугодие 2009г. Дополнительное соглашение от 2009г. ответчиком подписано не было, государственную регистрацию не прошло. В связи с чем, представители полагают, что дополнительное соглашение не заключено.

Кроме того, представители ответчика ссылаются на то, что согласно заявлению ответчика от 16.04.2008г. главой муниципального образования было вынесено Постановление № 655 от 23.05.2008г. о предоставлении в собственность спорного земельного участка ответчику. Договор купли - продажи заключен 03.06.2008г. Оплата по договору в размере, установленном п. 2.1 договора купли - продажи произведена ответчиком 15.07.2008г. Договор прошел государственную регистрацию 25.05.2009г. (номер свидетельства 69АБ № 388897).

На основании материалов дела установлено, что 22.09.04г. на основании постановления Главы муниципального образования «Осташков» от 12.03.04г. № 314 между истцом (Арендодатель) и ответчиком (Арендатор) был заключен договор аренды земельного участка сроком действия на 49 лет.

На основании данного договора арендатору был предоставлен земельный участок площадью 3081 кв.м., кадастровый номер 69:45:08 01 22:0011, расположенный по адресу: Тверская область, г. Осташков, ул. Рабочая, д. 24, под объект недвижимости, принадлежащий ответчику на праве собственности.

В разделе 3 договора стороны согласовали размер арендной платы - 30 745 руб. (расчет определен в приложении к договору и является неотъемлемой частью договора) и возможность его изменения в бесспорном и одностороннем порядке, в случае изменения расчета арендной платы за пользование земельными участками в г. Осташкове и Осташковском районе, но не чаще чем раз в год, при этом заключается дополнительное соглашение (п. 3.4).

Стороны также определили сроки внесения арендной платы - не позднее 15.04 и 15.10 - в размере по 1/2 годовой суммы арендной платы, а в п. 5.2 договора предусмотрели возможность начисления пени за нарушение срока внесения арендной платы.

По передаточному акту от 22.09.04г. Арендодатель передал Арендатору спорный земельный участок.

26.01.05г. Арендодателем в адрес Арендатора был направлен проект дополнительного соглашения о внесении изменений в договор аренды спорного земельного участка от 22.09.04г. в отношении арендной платы, а именно размер арендной платы составляет 66 682 руб. 08 коп. в год. Данное дополнительное соглашение Арендатором было подписано.

30.08.07г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним была произведена регистрация договора аренды земельного участка от 22.09.04г. с дополнительным соглашением 2005г. за № 69-69-19/014/2007-516.

31.05.08г. между истцом и ответчиком было подписано соглашение о расторжении договора аренды спорного земельного участка от 22.09.04г., в связи с принятием 23.05.08г. Главой муниципального образования «Осташковский район» постановления № 655 «О предоставлении в собственность за плату земельного участка Осташковскому районному потребительскому обществу по адресу: ул. Рабочая, д. 24, г. Осташков, Тверская область».

03.06.08г. сторонами был заключен договор купли-продажи спорного земельного участка.

15.07.08г. Покупателем (РАЙПО) была оплачена стоимость приобретенного участка.

25.05.09г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним была произведена регистрация соглашения от 31.05.08г. о расторжении договора аренды земельного участка от 22.09.04г. и регистрация перехода права собственности на спорный земельный участок.

26.12.07г. Администрацией Тверской области было принято постановление № 396-па «Об утверждении Положения о порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Тверской области», вступившее в законную силу с 01.01.08г.

Постановлением Администрации Тверской области от 30.12.2008г. № 503-па «Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тверской области» были утверждены материалы государственной кадастровой оценки и признано утратившим силу постановление Администрации Тверской области от 05.08.2002 N 270-па "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Тверской области".

В связи с этим постановлением Администрации Тверской области от 30.12.2008г. № 502-па были внесены изменения в постановление администрации Тверской области от 26.12.07г. № 396-па.

16.04.09г. Арендодатель произвел расчет арендной платы на 2009 год с учетом изменившегося законодательства и направил дополнительное соглашение к договору с приложением расчета в адрес Арендатора.

Неоплата ответчиком до 30.06.09г. арендной платы с учетом изменившегося законодательства послужила основанием для обращения истца в суд с настоящим иском, мотивируя нормами ст. ст. 309, 614 ГК РФ.

Проанализировав материалы дела, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам:

в силу норм п. 3 ст. 3 ЗК РФ имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ним регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным и иным законодательством, специальными федеральными законами.

Согласно п. 3 ст. 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов РФ или муниципальной собственности устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Согласно п. 10 ст. 3 ФЗ от 25.10.01г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливается органами государственной власти субъектов РФ.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка, что корреспондируется с нормами п. 4 ст. 22 ЗК РФ, предусматривающими, что размер арендной платы определяется договором аренды.

Статья 614 ГК РФ, закрепляя, что порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, не содержит требований к способу указания в договоре размера арендной платы, в связи с чем ее размер может быть определен как в виде - фиксированной суммы, так и путем согласования порядка его определения.

Таким образом, стороны в договоре установили размер арендной платы, но предусмотрели возможность ее изменения не чаще чем раз в год, при этом заключая дополнительное соглашение к договору.

По правилам п. 1 ст. 450 ГК РФ и п. 1 ст. 452 ГК РФ изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В соответствии со ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Поскольку договором аренды от 22.09.04г. не предусмотрено право Арендодателя на внесение изменений в договор в одностороннем порядке, а предусмотрена возможность внесения изменений, в том числе и изменять размер арендной платы, но не чаще чем раз в год, путем заключения дополнительного соглашения к договору, то Арендодатель не вправе требовать арендной платы в 2009 году в измененном в одностороннем порядке размере, а вправе требовать внесения изменений в договор по изменению размера арендной платы.

Так как договор аренды от 22.09.04г. расторгнут сторонами 25.05.09г. и ответчиком оплачена ½ часть от согласованного сторонами размера арендной платы за 2009 год, то требования истца в части взыскания долга являются необоснованными и не подлежат удовлетворению.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой 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.

Поскольку в п. 5.2 договора сторонами было предусмотрено начисление пени в размере 0,1 % от размера невнесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки, а ответчик произвел оплату в сумме 33 341,08 руб. лишь 24.04.09г. по платежному поручению № 794, то обоснованным является начисление пени за 8 дней просрочки с 16.04.09г. по 23.04.09г., в связи с чем сумма пени составит 266 руб. 73 коп.

В ходе рассмотрения дела представитель истца поддержал ходатайство о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя.

Представители ответчика полагают сумму необоснованной.

Как следует из представленных материалов, между истцом по делу – Комитетом по управлению имуществом муниципального образования «Осташковский район» и адвокатом Степановым А.Б. было заключено соглашение об оказании юридической помощи (договор поручения № 204) от 22.12.09г.

По условиям данного договора адвокат обязался подготовить исковое заявление о взыскании с Осташковского РАЙПО задолженности по арендной плате за спорный земельный участок и представлять интересы Доверителя при рассмотрении Арбитражным судом Тверской области соответствующего дела.

Стоимость услуг по договору определяется в размере 10,2% от цены иска. Доверитель выплачивает вознаграждение в случае успешного завершения дела. В случае взыскания судом в пользу Доверителя суммы меньшей чем 10,2% от цены иска, то вознаграждение выплачивается в размере, взысканном судом. Вознаграждение выплачивается после поступления соответствующих денежных средств от ответчика на расчетный счет Доверителя.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде (статья 106 АПК РФ).

Согласно нормам статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. При этом расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах. Разумность расходов на оплату услуг представителя должна быть обоснована стороной, требующей возмещения указанных расходов.

При этом суд должен принимать во внимание в их совокупности и взаимосвязи такие обстоятельства, как относимость расходов, объем и сложность выполненной работы, влияющие на определение разумности понесенных расходов и сохранение баланса интересов сторон.

В силу норм ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам относятся расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Правила статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ предусматривают обязанность доказывания обстоятельств, на которые стороны ссылаются как на основания своих требований или возражений. Применительно к названной норме закона бремя представления доказательств о размере понесенных судебных расходов возлагается на заявителя.

Арбитражный суд по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании доказательств, оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (статья 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ).

Истцом не представлено в суд доказательств, подтверждающих факт понесенных расходов истцом в связи с представлением его интересов в суде. Соглашение о возможной выплате неопределенной суммы, которая вероятно будет взыскана судом, не может служить надлежащим доказательством в соответствии с вышеназванным законодательством.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине подлежат отнесению на истца и ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям, но истец в силу норм ст. 333.37 НК РФ освобожден от ее уплаты.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Осташковского районного потребительского общества, г. Осташков, Тверская область в пользу Комитета по управлению имуществом муниципального образования «Осташковский район», г. Осташков, Тверская область 266 руб. 73 коп. пени.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Взыскать с Осташковского районного потребительского общества, г. Осташков, Тверская область в доход федерального бюджета 10 руб. 24 коп. госпошлины в установленном законом порядке.

Во взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя отказать.

Исполнительные листы выдать взыскателям в порядке ст. 319 АПК РФ.

Настоящее решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд г. Вологда в месячный срок со дня его принятия.

Судья

С. А. Закутская