

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-90629/14****Резолютивная часть решения объявлена 26.11.2014.****Решение в полном объеме изготовлено 03.12.2014.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А.,
шифр судьи по делу 41-779,
рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по
адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4023,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Байраевой А.С.,
при участии представителей
истца Горчаковой Ю.Н. по доверенности от 20.12.2013
ответчика Степанова А.Б, по доверенности от 18.11.2014
дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН
1037739510423) к ООО «ТОРГОВО-КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КАШТАН»
(ОГРН 1027739588733) о взыскании 340 481 руб. 59 коп.,
3-е лицо Госинспекция по недвижимости города Москвы,

установил:

Истец просит суд взыскать с ответчика неустойку в размере 340 481 руб. 59 коп.
за нарушение условий договора аренды земельного участка от 19.08.2009 № М-07-
034297. Иск мотивирован тем, что ответчик нарушил условия договора аренды,
поскольку Госинспекцией по недвижимости города Москвы установлено, что на
земельном участке, предоставленном ответчику в аренду для эксплуатации магазина
«Продукты» и кафе с хоздвором, ответчик в нарушение п. 4.1 договора дополнительно
возвел без разрешительной документации металлический каркас, навес для мусорных
контейнеров, две пристройки к стр. 1 площадью 50 кв. м и 56 кв.м., пристройку к стр. 2
площадью 8, 5 кв.м.

Ответчик против иска возразил, не отрицая факта возведения на земельном участке объектов, указанных в акте Госинспекции по недвижимости города Москвы, сослался на то, что указанные объекты возведены в целях нормального функционирования магазина «Продукты» и кафе с хоздвором, ответчик не может быть ограничен в использовании полномочий, предоставленных собственнику ст. 209 ГК Российской Федерации, в том числе собственник вправе совершать действия, связанные с реконструкцией своих объектов. При этом возведение ответчиком пристроек не причинило арендодателю (истцу) вреда, права арендодателю (истца) не нарушены. Кроме того, ответчик просил суд уменьшить размер неустойки на основании ст. 333 ГК Российской Федерации, сославшись на ее явную несоразмерность последствиям нарушения обязательства.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что по заключенному истцом в качестве арендодателя и ответчиком в качестве арендатора договору аренды земельного участка от 19.08.2009 № М-07-034297, зарегистрированному 29.10.2009, арендатору предоставлен в пользование на условиях аренды до 26.03.2058 земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015003:166 площадью 750 кв. м с адресными ориентирами: г. Москва, улица 50 лет Октября, вл. 2Б, - для эксплуатации магазина «Продукты» и кафе с хоздвором.

Согласно п. 1.4 договора на участке расположены два нежилых одноэтажных здания.

Согласно п. 4.1 договора земельный участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений, п. 5.7 договора возлагает на арендатора обязанность использовать участок в соответствии с целями и условиями его предоставления; в п. 7.4 договора установлена ответственность арендатора за неисполнение или ненадлежащее исполнение по вине арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «Особые условия договора» и касающихся вопросов использования участка, в виде неустойки (штрафа) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у арендатора) по арендной плате за землю.

Из представленных суду доказательств (составленного Госинспекцией по недвижимости города Москвы акта, представленных суду фотоматериалов) следует, что ответчик на земельном участке дополнительно возвел металлический каркас, навес для мусорных контейнеров, две пристройки к стр. 1 площадью 50 кв. м и 56 кв.м, пристройку к стр. 2 площадью 8,5 кв.м.

Ст. 309 ГК Российской Федерации возлагает на стороны обязательства обязанность исполнять его 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 с п. 2 ст. 264 ГК Российской Федерации лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему права владения и пользования участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с собственником.

Согласно ст. 329-330 ГК Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться различными способами, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), которой 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. При этом по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что договором с собственником земельного участка установлен запрет для арендатора на возведение на земельном участке каких бы то ни было временных и капитальных объектов, однако ответчик нарушил этот запрет, установленный п. 4.1 договора, причем сам факт возведения на земельном участке объектов, перечисленных в акте Госинспекции по недвижимости города Москвы, ответчиком не отрицается.

При таких обстоятельствах суд считает, что истец подтвердил правомерность применения предусмотренной договором неустойки в виде штрафа в размере годовой арендной платы в размере 340 481 руб. 59 коп.

Вместе с тем ст. 333 ГК Российской Федерации устанавливает право суда уменьшить неустойку в том случае, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Суд считает, что размер неустойки, о взыскании которой просит истец, явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательства, которые заключались в невозможности пользоваться денежными средствами в период просрочки, а потому суд уменьшает неустойку в 10 раз, до 34 048 руб. 16 коп., при этом суд отмечает, что в данном случае неустойка предусмотрена не за неисполнение (ненадлежащее исполнение) денежного обязательства.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 329, 330, 333 ГК Российской Федерации, ст. 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

иск удовлетворить частично;

взыскать с ООО «ТОРГОВО-КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КАШТАН» в пользу Департамента городского имущества города Москвы неустойку в размере 34 048 руб. 16 коп.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с ООО «ТОРГОВО-КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «КАШТАН» в доход федерального бюджета государственную пошлину 2 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

Судья

О.А.Березова