

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Ег. Москва
28 октября 2019г.

Дело № А40-94597/19-150-761

Резолютивная часть решения объявлена 16 октября 2019г.
В полном объеме решение изготовлено 28 октября 2019г.
Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,
при ведении протокола секретарем с/з Понкратовой И.А.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, 125009 г Москва Газетный пер., 1/12)
к ГСК - 5 "ЧЕРЕМУШКИ" (117279 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ВВЕДЕНСКОГО 23 А ,
ОГРН: 1037739696224, Дата присвоения ОГРН: 18.02.2003, ИНН: 7728106439)
о взыскании 1 900 647 руб. 45 коп. штрафа по договору от 22.03.2006 № М-06-026338
при участии представителей истца и ответчика согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ГСК - 5 «ЧЕРЕМУШКИ» о взыскании 1 900 647руб. 45коп. штрафа за неисполнение обязательств по использованию земельного участка на основании договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке, от 22.05.2018г. № М-01-052383, в соответствии со ст.ст. 309, 310, 330, 615 ГК РФ, ст. 42 ЗК РФ.

Представитель истца поддержал исковые требования в полном объеме, пояснив, что земельный участок был предоставлен в пользование ответчика для эксплуатации комплекса ГСК, Гоиснспекцией был выявлен факт нецелевого использования земельного участка, а именно: эксплуатация под автомойку и авторемонтную мастерскую.

Представитель ответчика против удовлетворения требований возражал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление и дополнительных доказательствах позиции ответчика на исковое заявление, пояснив, что уведомлением о ставке арендной платы на 2017г. установлен размер ежегодной арендной платы в размере 380 129руб. 49коп., после составления акта обследования земельного участка от 03.05.2018г. ответчиком были предприняты необходимые меры для устранения негативных последствий для деятельности ГСК в связи с работой автомойки и авторемонтной мастерской, размещение в здании автосервиса, мойки, может рассматриваться как нецелевое использование здания, ответчиком предпринимались попытки исключить п. 4.1 договора из договора аренды земельного участка, установить возможность использования земельного участка под автосервис и автомойку, заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ в связи с несоразмерным размером штрафа последствиям нарушения обязательства и несправедливым по отношению к нарушению, не повлекшим каких-либо негативных для истца последствий.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Между Департаментом земельных ресурсов города Москвы (арендодатель) и Гаражно-строительным кооперативом № 5 «Черемушки» (арендатор) заключен договор долгосрочной аренды земельного участка от 22.03.2006г. № М-06-026338, предметом которого является земельный участок площадью 9 000 кв.м, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Введенского, вл. 23А, стр. 1 и вл. 23А, стр. 2, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации комплекса ГСК.

В п.п. 2.1, 2.2 договора установлено, что договор заключен сроком до 22.09.2030г. и вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 18.05.2006г. № 77-77-14/005/2006-1035.

В силу ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с п. 1.1 договора передача земельного участка по договору от арендодателя к арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по договору.

Пунктом 5.7 договора предусмотрена обязанность арендатора использовать участок в соответствии с условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия договора.

На основании абз. 2 ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Согласно п. 1 ст. 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В п. 4.1 договора установлено, что арендатор обязуется не производить на предоставленном земельном участке ремонт, мойку и заправку горюче-смазочными материалами автотранспорта.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Согласно постановлению Правительства Москвы от 25.04.2012г. № 184-ПП «Об утверждении Положения о Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы» государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим региональный государственный контроль за использованием объектов нежилого фонда на территории города Москвы и за ее пределами, находящихся в собственности города Москвы, в том числе являющихся объектами культурного наследия, мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения, контроль за соблюдением требований к размещению сезонных (летних) кафе при стационарных предприятиях общественного питания, муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории города Москвы, выполняющим полномочия собственника в части осуществления мероприятий по контролю за использованием земель, находящихся в собственности города Москвы и государственная собственность на которые не разграничена, и объектов нежилого фонда, а также организации их охраны в целях предотвращения и пресечения самовольного занятия и незаконного использования.

В силу п. 4.2.4 Положения к полномочиям Госинспекции в установленной сфере деятельности относиться, в том числе, проведение обследований (мониторинга) земель и объектов нежилого фонда без взаимодействия с их пользователями.

В соответствии со ст. 72 ЗК РФ за соблюдением требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации юридическими лицами в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти города Москвы осуществляется муниципальный земельный контроль.

Статья 71.2 ЗК РФ устанавливает, что в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, проводится административное обследование объектов земельных отношений.

Под административным обследованием объекта земельных отношений понимается исследование его состояния и способов его использования на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, архивных фондах, информации, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, документов, подготовленных в результате проведения землеустройства, информации, полученной дистанционными методами (дистанционное зондирование (в том числе аэрокосмическая съемка, аэрофотосъемка), результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

В случае выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений земельного законодательства, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, результаты такого обследования оформляются актом административного обследования объекта земельных отношений.

Составленный уполномоченным органом акт обследования земельного участка является надлежащим доказательством нарушения юридическим лицом требований законодательства, влекущим за собой невозможность предоставления земельного участка в пользование.

Актом Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы от 03.05.2018г. № 9064925 был установлен факт эксплуатации земельного участка с адресным ориентиром: г. Москва, ул. Введенского, вл. 23А, стр. 1 и вл. 23А, стр. 2, с кадастровым номером 77:06:0008007:79 эксплуатируется под комплекс ГСК, автомойку и авторемонтную мастерскую (Автотехцентр).

Вступившим в законную силу Постановлением Государственной инспекции по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы о назначении административного наказания от 29.06.2018г. по делу № 1975-ЗУ/9064925-18 Гаражно-Строительный Кооператив № 5 «Черемушки» привлечено к административной ответственности за совершение административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 6.7 Кодекса города Москвы об административных правонарушениях, а именно: использование земельного участка, предоставленного в пользование привлекаемого к ответственности лица, с нарушением требований и ограничений по использованию земельного участка, содержащихся в оформленном акте разрешенного использования земельного участка или установленных правовыми актами города Москвы, а также правоустанавливающими документами на землю, сервитутами, проектной или иной документацией, определяющей условия использования земельного участка.

В соответствии со ст. 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.

На основании п. 7.4 договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине арендатора обязательств, указанных раздела 4 договора, и условий, касающихся использования участка, арендатор оплачивает арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без льгот (при их наличии у арендатора) по арендной плате за землю.

В п. 3.3 договора установлено, что размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в приложении № 1 к договору.

В соответствии с п. 2 Приложения № 1 к договору размер ежегодной арендной платы за земельный участок составляет 65 784руб. 96коп.

Пунктом 3.4 договора предусмотрено, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной оплаты 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 договор. При этом в случае принятия таких актов исчисление и оплата арендатором арендной платы осуществляется на основании договора и письменного уведомления арендодателя из изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетным платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актом и без внесения изменений, дополнений в договор.

Истцом в адрес ответчика было направлено уведомление от 29.12.2016г. № 33-А-74480/16-(0)-0, в котором установил годовую арендную плату в размере 380 129руб. 49коп., из расчета 0,30% от кадастровой стоимости земельного участка.

В уведомлении от 26.12.2018г. № 33-6-296559/18-(0)-0 истец увеличил размер годовой арендной платы до 414 242руб. 00коп.

В связи с тем, что ответчиком обязанность по использованию участка в соответствии с целью его предоставления не исполнена, истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 22.11.2018г. № 33-6-235191/18-(0)-1 с требованием оплатить штраф.

В ответном письме от 07.12.2018г. № 25 ответчик отказал в удовлетворении претензии, сославшись на непомерность размера штрафа.

Ответчик заявил об уменьшении размера штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

На основании п.п. 1, 2 ст. 333 ГК РФ уменьшение неустойки судом, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается только по заявлению должника в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Буквальное толкование вышеуказанных норм, позволяет сделать вывод о том, что признание несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является правом суда, принимающего решение. При этом в каждом конкретном случае суд оценивает возможность снижения санкций с учетом конкретных обстоятельств дела и взаимоотношений сторон.

Согласно положениям п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме

Исходя из принципов равноправия сторон и состязательности арбитражного процесса (ст.ст. 8 и 9 АПК РФ), а также положений ст. 65 АПК РФ об обязанности доказывания, именно на должника возложена обязанность доказывания явной

несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства в соответствии с разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22.12.2011г. №81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» и Постановлении Пленума ВС РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Снижение неустойки судом возможно только в одном случае - в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права. Явная несоразмерность неустойки должна быть очевидной.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена на установление баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000г. № 263-О).

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

В силу абз. 2 п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, приведенными в п. 2 Постановления № 81, при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании ст. 333 ГК РФ, судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в исключительных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Суд, рассмотрев доводы сторон, пришел к выводу о том, что имеются основания для применения положений ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера штрафа.

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

На основании ч. 3 ст. 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 существа заявленных требований.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 07.12.2015г. по делу № А40-117656/15-16-674 по иску ГСК-5 «Черемушки» к Департаменту городского имущества города Москвы об обязанности изменить договор аренды от 22.03.2006г. № М-06-026338, а именно: об исключении п. 4.1 договора, налагающего запрет на размещение на земельном участке (кадастровый номер 77:06:0008007:79) мойки и ремонтной зоны, в удовлетворении требований отказано, при этом судом установлено, что истец не представил доказательств наличия у него права собственности на автомойку, в связи с чем истец не имеет обладать правом требования оформления земельно-правовых отношений под автомойку в силу ст. 39.20 ЗК РФ, требования истца фактически направлены на изменение разрешенного использования земельного участка с одного вида разрешенного использования (1.2.3) на другой (1.2.5), однако, истец не обращался с заявлением о предоставлении такой услуги к ответчику.

Письмо ГСК -5 «Черемушки» от 17.07.2018г. № 17 в адрес заместителя начальника Управления административного производства Госинспекции по недвижимости г. Москвы, в котором сообщалось о принятии решения о прекращении деятельности по мойке и техническому обслуживанию сторонних легковых автомобилей, кроме автомобилей членов ГСК, собственников 680 гаражных боксов, сопроводительное письмо к запросу (заявлению) в предоставлении государственной услуги от 01.04.2019г., заявление о предоставлении государственной услуги от 01.04.2019г., суд расценивает как неотносимые и недопустимые доказательства, поскольку они относятся к периоду после выявления нарушения.

Поскольку факт нецелевого использования ответчиком земельного участка подтвержден материалами дела, ответчиком не оспорен, при этом ответчиком не представлено доказательств обращения к истцу и затягиваю истцом процесса изменения вида разрешенного использования земельного участка, с учетом того, что истцом некорректно определен размер ежегодной арендной платы, а также с учетом установления судом оснований для снижения размера штрафа в силу ст. 333 ГК РФ, требование истца о взыскании штрафа подлежит удовлетворению в размере 57 020руб. 00коп., в остальной части требование необоснованно и не подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ госпошлина взыскивается с ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям в части неправильного расчета размера ежегодной арендной платы.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 309, 310, 314, 330, 333, 606, 615 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ГСК - 5 "ЧЕРЕМУШКИ" в пользу Департамента городского имущества города Москвы 57 020 руб. 00 коп. штрафа.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ГСК - 5 "ЧЕРЕМУШКИ" в доход федерального бюджета Российской Федерации 960 руб. 00 коп. госпошлины.

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

Судья:

С.В. Маслов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 04.04.2019 15:26:53
Кому выдана Маслов Сергей Владимирович