|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Арбитражный суд города Москвы**  115225, г. Москва, ул. Б. Тульская д.17  **Судья: Маслов С.В.**  **Дело: А40-94597/19-150-761**   |  |  | | --- | --- | |  | **Истец:**  **Департамент городского имущества города Москвы**  125993, г. Москва, 1-й Красногвардейский пр-д, д.21, стр.1  **Ответчик:**  **1. ГСК-5 «Черемушки»**  ИНН 7728106439, ОГРН 1037739696224  Адрес местонахождения:  117279, г. Москва, ул. Введенского д.23А, стр.1  Почтовый адрес: 125009, г. Москва,  ул. Тверская, д.23, стр.1  E-mail: [ispolnenie-mos@lp-senat.ru](mailto:ispolnenie-mos@lp-senat.ru)  **Представитель истца по доверенности:**  Аверин Дмитрий Анатольевич  Почтовый адрес: 125009, г. Москва,  ул. Тверская, д.23, стр.1  Тел. 8 (499) 705 84 90 (доб. номер 249),  8-926-116-06-19  е-mail: ispolnenie-mos@lp-senat.ru | |  |  | |

**ОТЗЫВ НА ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ**

**о взыскании штрафных санкций по договору аренды земельного участка от 22.03.2006 № М-06-026338**

В Арбитражном суде г. Москвы рассматривается дело   
№ А40-94597/19-150-761 по исковому заявлению Департамента городского имущества г. Москвы, далее именуемого «Истец» о взыскании с ГСК-5 «Черемушки», далее именуемый «Ответчик» штрафных санкций по договору аренды земельного участка от 22.03.2006 № М-06-026338 в размере 1 900 647,45 руб.

В исковом заявлении Истец основывает свою позицию, ссылаясь на следующие обстоятельства, доказательства:

Между Истцом и Ответчиком заключен договор аренды земельного участка от 22.03.2006 № М-06-026338, (далее- Договор), площадью 9000 кв.м., имеющего адресные ориентиры: г. Москва, ул. Введенского вл.23А, стр.1 и вл.23А, стр.2, кадастровый номер 77:06:0008007:79, далее «Участок», сроком до 22.09.2030 г. Участок предоставлен Ответчику на условиях аренды для эксплуатации комплекса ГСК.

03 мая 2018 года Государственной инспекцией по контролю за использованием объектов недвижимости города Москвы было проведено обследование Участка (акт проверки 9064925).

В Акте обследования было указано, что участок помимо эксплуатации под комплекс ГСК, так же эксплуатируется под автомойку и авторемонтную мастерскую.

По мнению Истца, Участок был предоставлен Ответчику лишь для эксплуатации ГСК, изменения в Договор аренды в части разрешенного использования Участка не вносились. Город Москва, в лице его уполномоченных органов свое согласие на возведение указанных объектов не давал.

Пунктом 4.1. Договора аренды были предусмотрены особые условия, согласно которым Участок предоставляется без права производить на Участке ремонт, мойку и заправку горюче-смазочными материалами автотранспорта. Пунктом 5.7. Договора аренды предусмотрена обязанность Арендатора использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего договора. Пунктом 7.3. Договора аренды установлено, что использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот по арендной плате за землю. Пунктом 7.4. Договора аренды установлено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в п.4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот по арендной плате за землю.

По мнению Истца, размер годовой арендной платы на 2017 год составляет 1 900 647, 45 руб.

В соответствии со ст.330 ГК РФ, ст.615 ГК РФ, ст.309-310 ГК РФ в порядке досудебного урегулирования в адрес Ответчика была направлена Истцом претензия от 22.11.2018 г. о необходимости оплаты штрафа в размере 1 900 647, 45 руб. Штрафные санкции не оплачены, Ответ на претензию не поступил.

**Ответчик возражает по существу предъявленных ему истцом требований и изложенных доводов по следующим основаниям:**

1) 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, в частности в случае просрочки исполнения.

Пунктом 7.4. Договора аренды земельного участка установлена договорная неустойка: в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в п.4 раздела Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) **в размере годовой арендной платы, рассчитанной** **по ставкам текущего года без учета льгот (при наличии их у Арендатора) по арендной плате за землю.** Пунктом 7.3. Договора аренды установлено, что при использовании земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает неустойку (штраф) **в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при наличии их у Арендатора) по арендной плате за землю.**

В соответствии со ст.3.4. Договора аренды земельного участка 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 полномочным органом государственной власти г. Москвы без согласия Арендатора и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы и/или уведомления с расчетом платежей. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через СМИ неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

29.12.2016 г. Арендатору поступило уведомление Арендодателя о размере годовой арендной платы за земельный участок (Приложение № 1). Размер годовой арендной платы составил **380 129,49 рублей**. При этом формула расчета годовой арендной платы следующая: ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости (0,3 %) \* кадастровую стоимость земельного участка (126 709 830 рублей).

**В уведомлении не было указано, что Арендатору предоставляется какая-либо льгота по арендной плате за землю.**

Кадастровая стоимость была определена на основании государственной кадастровой оценки земель г. Москвы, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 г. № 791-ПП.

Данный размер годовой арендной платы действовал в 2017 и 2018 гг. (новое уведомление о размере арендной платы на 2019 г. поступило Арендатору 26.12.2018 г., где была указана аналогичная ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости **(0,3 %))** (Приложение № 2).

Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости (0,3 %) для земельного участка при расчете арендной платы применена Арендодателем в соответствии с п.3.2. Приложения № 1 Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП **как для земельных участков, предназначенных для эксплуатации гаражей-стоянок для личного автотранспорта.**

Однако, при расчете штрафных санкций в соответствии со ст.7.3., 7.4 Договора Арендодатель применяет ставку арендной платы в % от кадастровой стоимости **в ПЯТЬ раз больше** (1,5 %) в соответствии с п.3. Приложения № 1 Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП **как для земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. Но данная ставка, применяется за исключением случаев, указанных, в том числе п.3.2. Приложения № 1 Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП. То есть не применяется в отношении гаражей-стоянок Ответчика, так как они используются только для личного автотранспорта членов Ответчика.**

В Постановлении Правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП нет никаких указаний, что ставка 0,3 % является льготной ставкой, в тексте Договора нет раскрытия понятия льгот по арендной плате за землю.

Таким образом, предъявление Истцом требований об оплате штрафных санкций в размере 1 900 647 рублей 45 копеек (по ставке арендной платы в % от кадастровой стоимости 1,5%) является незаконным.

**При принятии судом решения по настоящему делу прошу учесть следующие важные обстоятельства по делу:**

2) Гаражно-строительный комплекс-5 как 6-ти этажное здание был построен более 30 лет назад (акты по приемке здания в эксплуатацию прилагаются). Земельный участок был предоставлен постановлением Райисполкома Черемушкинского района г. Москвы в 1974 году. По проекту в цокольном этаже здания размещалось автомойка на два поста и ремонтная зона на 3 поста. Рядом с корпусом были оборудованы мощные очистные сооружения. В 1987 году Райисполком дополнительно выделил земельный участок на второй 2-х этажный корпус. Мойку и ремзону закрыли в главном корпусе, как разрушающие здание сыростью, запахами и вынесли их как некапитальную пристройку ко второму корпусу по эскизному проекту. В паспорте БТИ от 27 апреля 1995 года имеется информация о наличии мойки во втором корпус. В плане земельного участка от 01.04.2005 года, выданного Юго-западным БТИ г. Москвы присутствуют мойка, ремонтная мастерская, очистные сооружения и они не выделены как объекты, на которые разрешение на возведение не было предъявлено.

Такой объект как огромный гараж на 700 автомобилей не может существовать без внутренней технической зоны для обслуживания автомобилей ГСК.

В 2005 году был принят Земельный кодекс РФ. Префектура ЮЗАО г. Москвы обязало ГСК заключить долгосрочный договор аренды земли под комплекс до 2030 года, но своим распоряжением внесло п.4.1. Договора аренды земельного участка, запрещающий на территории комплекса мыть, ремонтировать и заправлять ГСМ.

Но в соответствии со ст.1.1. Договора аренды земельный участок предоставлялся Ответчику на условиях аренды для эксплуатации комплекса ГСК. Нормально эксплуатировать комплекс ГСК без наличия автомойки и ремонтной мастерской не возможно.

**Поэтому Ответчиком предпринимались неоднократные попытки исключить п.4.1. из Договора аренды земельного участка, однако, каждый раз Истец препятствовал этому.**

3) **После составления Акта обследования 03 мая 2018 года Ответчиком были предприняты все необходимые меры для устранения негативных последствий для деятельности ГСК в связи с работой автомойки и авторемонтной мастерской.**

29 июня 2018 г. Госинспекцией по недвижимости г. Москвы было вынесено представление о принятии председателем правления ГСК-5 «Черемушки» Абрамовым Ю.А. мер по устранению причин и условий, способствующих совершению административного правонарушения на земельном участке.

17 июля 2018 года ГСК-5 «Черемушки» представило ответ на представление, из которого следовало, что с 25 сентября 2018 года ГСК-5 «Черемушки» прекратит деятельность по мойке и техническому обслуживанию легковых автомобилей, кроме автомобилей членов ГСК, собственников 680 гаражных боксов, ГСК-5 Черемушки, председателем правления ГСК-5 Черемушки были оплачены наложенные штрафы.

**Однако, фактически уже с июля 2018 года на территории ГСК не осуществляется деятельность по мойке и техническому обслуживанию легковых автомобилей**, данный факт удостоверил государственный инспектор Госинспекцией по недвижимости г. Москвы при осуществлении проверки в июле 2018 года (Акт проверки не составлялся), данный факт подтверждается отсутствием новых штрафных санкций в отношении Ответчика.

4) **При вынесении Постановлений о назначении административных наказаний от 29 июня 2018 года в отношении Ответчика и председателя правления Ответчика за совершение административных правонарушений, предусмотренных ч.1 ст.67 Кодекса города Москвы об административных правонарушениях на основании акта обследования Госинспекции по недвижимости от 03 мая 2018 года было отмечено, что правонарушение совершено впервые.** То есть до 2018 г. со стороны контролирующих, проверяющих органов, Арендодателя не предъявлялось требований о незаконности использования мойки, авторемонтной мастерской.

5) Истец в исковом заявлении указывает, что Ответчик не ответил на претензию истца от 22.11.2018 г., но 07 декабря 2018 года в адрес Департамента городского имущества г. Москвы был отправлен ответ (подтверждение Ответа ДГИ г. Москвы от 11.01.2019 г.), в котором в том числе были указаны важные обстоятельства для Ответчика:

Гаражно-строительный кооператив №5 «Черемушки» создан по инициативе индивидуальных владельцев автомашин, объединившихся для строительства и эксплуатации гаражного комплекса, зарегистрирован как юридическое лицо Московской регистрационной Палатой 04 апреля 1995 года, внесен в Реестр субъектов малого предпринимательства г. Москвы 21 апреля 1998 года, в Единый реестр субъектов малого и среднего предпринимательства 10.09.2016 г. В соответствии со ст.1.4. Устава Ответчика ГСК **является некоммерческой организацией, не имеющей в качестве предмета и основных целей и задач своей деятельности извлечение прибыли** и не распределяющей полученную на законных основаниях прибыль между членами ГСК.

Сумма штрафных санкций в претензии в размере 1 900 647, 45 рублей является непомерной и не отвечает требованиям пропорциональности и соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, поскольку отсутствуют убытки Арендодателя.

Штрафные санкции лягут неподъемным финансовым бременем на членов Ответчика за эксплуатацию автомойки площадью 80 кв.м. из 9000 кв.м. общей арендной площади двух гаражных корпуса и создадут условия для ограничения в реализации права на удовлетворение нужд в гаражном хранении личного автотранспорта. Из 669 собственников боксов в ГСК, 300 человек-пенсионеры. **Штрафные санкции приведут к полному банкротству Ответчика, прекращению его деятельности и созданию еще большей проблемы для Москвы по парковке и компактному размещению личных автомобилей москвичей.**

ПРОШУ:

Отказать Истцу в удовлетворении искового заявления в полном объеме.

Приложения:

1. Уведомление Истца о размере годовой арендной платы за земельный участок от 29.12.2016 № 33-А-74480/16- (0)-0.
2. Уведомление Истца о размере годовой арендной платы за земельный участок от 29.12.2018 № 33-6-296559/18-(0)-1.
3. Копия Свидетельства № 485.412 от 04 апреля 1995 г.
4. Копия Свидетельства о внесении записи в ЕГРН до 01 июля 2002 года серия 77 № 007473112.
5. Копия Устава Ответчика от 19.11.2011 г.
6. Копия Выписки из протокола от 31.03.2018 г.
7. Доверенность от Ответчика на Аверина Д.А. от 18.06.2019 г.
8. Сведения из Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства от 10.09.2016 г.
9. Копия Акта государственной комиссии при приемке здания в эксплуатацию от 26.08.1987 г.
10. Копия Акта государственной комиссии от 02.02.1989 г.
11. Выписка из паспорта БТИ № 2739 от 27.04.1995 г.
12. Копия плана земельного участка от 01.04.2005 года, выданного Юго-западным БТИ г. Москвы.
13. Копия Постановления о назначении административного наказания от 29.06.2018 г. по делу № 1975-ЗУ/90064925-18.
14. Копия Постановления о назначении административного наказания от 29.06.2018 г. по делу № 1974-ЗУ/90064925-18.
15. Копия письма Ответчика № 17 от 17 июля 2018 г. в адрес Госинспекции по недвижимости г. Москвы.
16. Письмо ответчика № 25 от 07.12.2018 г., ответ на претензию.
17. Копия Ответа ДГИ г. Москвы от 11.01.2019 г.
18. Копия Запроса Заявления от 01.04.2019 г. с приложениями.
19. Копия ответа ДГИ г.Москвы от 15.04.2019 г. об отказе в приеме документов.
20. Копия Распоряжения Префекта Юго-западного административного округа Москвы от 26.12.2005 г. № 2794-РП.
21. Письмо Ответчика № 1 от 12.01.2012 г.
22. Ответ Префекта Юго-западного административного округа Москвы от 09.12.2014 г.
23. Копия Запроса Заявления от 14.12.2015 г. с приложениями.
24. Копия искового заявления от 25.06.2015 г.
25. Копия Решения Арбитражного суда г. Москвы от 07.12.2015 г. по Делу № А40-117656/15.

Представитель Ответчика по Доверенности от 18.06.2019 г.

п/п /Аверин Д.А./

24.06.2019 г.