

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерацииг.Казань 30 сентября 2014  
года

Приволжский районный суд города Казани Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ахмадеевой Х.С.,

при секретаре Зиганшиной Г.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Муниципального казенного учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» к Гаязову Т.Г. о взыскании задолженности по арендной плате и пени за земельный участок,

**УСТАНОВИЛ:**

Муниципальное казенное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» (далее по тексту МКУ «КЗИО ИК МО г.Казани») обратилось в суд с иском к Гаязову Т.Г., в котором просит взыскать с ответчика задолженность за период аренды земельного участка с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, а также пени за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп. В обоснование указывает, что постановлением Главы администрации г.Казани от ДД.ММ.ГГГГ за № 000 «Софт-Трейд» предоставлен в аренду сроком на <данные изъяты> лет земельный участок, площадью <данные изъяты> кв.м, кадастровый номер № занимаемый зданием производственной мастерской и прилегающей территорией в <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ право собственности на автомастерскую, расположенную на вышеуказанном земельном участке, перешло Гаязову Т.Г. Следовательно, право аренды на вышеуказанный земельный участок у Гаязова Т.Г. возникло с момента регистрации права собственности, а именно, с ДД.ММ.ГГГГ года. С <данные изъяты> года по <данные изъяты> год размер ежемесячной арендной платы, рассчитанный в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан №74 от 09.02.1995 года, также постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан № от ДД.ММ.ГГГГ «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель по <адрес>», решением Представительного органа муниципального образования г.Казани №2-3 от 29.11.2005 года «О земельном налоге», постановлением руководителя Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани №1198 от 22.06.2006 года «Об арендной плате за землю в г.Казани», составил <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп. С <данные изъяты> года по <данные изъяты> год размер ежемесячной арендной платы составил <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп. Указанная сумма рассчитана в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан №1102 от 24.12.2010 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Республике Татарстан», с решением Казанской Городской Думы №14-4 от 03.03.2011 года, которым внесены изменения в решение Представительного органа муниципального образования г.Казани «О земельном налоге». Арендатор нарушил свою обязанность по своевременному внесению арендной платы, в результате чего образовалась задолженность за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп. Согласно договору за каждый день просрочки начисляется пени в размере 0,1 %. Пени за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ год составили <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп.

В ходе судебного разбирательства представитель истца Чижирина Р.Г., действующая на основании письменной доверенности, исковые требования уточнила, просила взыскать с ответчика основной долг в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, пени - в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, с учетом пропуска срока исковой давности, заявленной в ходе судебного разбирательства представителем ответчика. При этом считает, что расчет должен быть произведен в соответствии с фактическим видом использования земельного участка, то есть вид разрешенного использования (ВРИ) - 5, под торговлю (коммерческое использование), следовательно применение УПКЗС до <данные изъяты> года должно быть - <данные изъяты> руб за кв.м, а с <данные изъяты> года - <данные изъяты> руб за кв.м (п.д.153-154 - Возражения представителя истца на отзыв ответчика).

**Представитель ответчика Габайдуллин Р.Р.**, действующий на основании письменной доверенности, исковые требования не признал, указав, что обязанность оплачивать арендную плату на весь земельный участок возникла у ответчика только с момента государственной регистрации перехода прав по договору аренды, т.е. со ДД.ММ.ГГГГ года, а с момента покупки здания, у Гаязова Т.Г. возникла обязанность оплатить арендную плату на землю только на часть земельного участка, расположенного под зданием, собственником которого является ответчик. Кроме того, истцом пропущен срок исковой давности.

Третье лицо без самостоятельных требований относительно предмета спора - Фазлеева Г.А. на судебное заседание не явилась, извещалась надлежащим образом.

Выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела постановлением Главы администрации г.Казани № от ДД.ММ.ГГГГ года ООО «Софт-Трейд» предоставлен в аренду сроком на <данные изъяты> лет земельный участок, площадью <данные изъяты> га, занимаемый зданием производственной мастерской и прилегающей территорией в жилом массиве <адрес>.

ДД.ММ.ГГГГ между КЗИО ИК МО <адрес> и ООО «Софт-Трейд» заключен договор аренды данного земельного участка № сроком <данные изъяты> лет.

Договор аренды № от ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирован УФРС по Республике Татарстан ДД.ММ.ГГГГ за №.

Согласно п.п.3.5, 3.6 Договора, в случае несвоевременного внесения арендатором арендной платы начисляется неустойка в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Размер арендной платы не является фиксированным и меняется, подлежит обязательной уплате в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан...

Также установлено, что ДД.ММ.ГГГГ право собственности на автомастерскую, площадью <данные изъяты> кв.м, перешло к Гаязову Т.Г. Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от ДД.ММ.ГГГГ № право собственности на объект незавершенного строительства (указано в выписке в графе «назначение объекта») находится с ДД.ММ.ГГГГ в собственности у Гаязова Т.Г..

ДД.ММ.ГГГГ между Гаязовым Т.Г. и Хамидуллиным Р.Р. заключен договор уступки прав аренды земельного участка <данные изъяты> кв.м, кадастровый номер №, занимаемый зданием производственной мастерской и прилегающей территорией в <адрес>.

В соответствии с пунктом 1 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 271 и ст. 552 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Таким образом, покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, в связи с переходом ДД.ММ.ГГГГ права собственности на объект недвижимости, арендатором земельного участка с кадастровым номером № является Гаязова Т.Г..

Согласно пункту 2 ст. 35 Земельного Кодекса Российской Федерации предельные размеры площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяются в соответствии с пунктом 3 ст. 33 Земельного Кодекса Российской Федерации исходя из утвержденных в установленном порядке норм отвода земель для конкретных видов деятельности или правил землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

Таким образом, действующее законодательство не связывает размер земельного участка, необходимый для использования здания, строения, сооружения, только лишь с площадью самого здания, строения, сооружения.

Кроме того, судом установлено, что по договору аренды правопродшественнику ответчика передан земельный участок, площадью <данные изъяты> кв. м.

Площадь земельного участка, необходимого для эксплуатации автомастерской, определена в установленном порядке.

Именно такой земельный участок существовал как объект права в указанный истцом период, то есть с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, поскольку сведения о земельном участке, площадью <данные изъяты> кв. м, расположенном под зданием автомастерской, в государственный кадастровый учет не внесены.

Пунктом 2 ст. 271 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что при переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке к другому лицу, оно приобретает право пользования соответствующей частью земельного участка на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.

Таким образом, принимая во внимание отсутствие между сторонами в спорный период соглашения об изменении или расторжении договора, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика арендной платы исходя из площади земельного участка размером <данные изъяты> кв. м.

То обстоятельство, что ответчик в спорный период не использовал всю площадь земельного участка, на котором расположено принадлежащее ему на праве собственности строение автомастерской, в силу вышеуказанных обстоятельств дела и норм материального права не освобождало его от обязанностей, предусмотренных договором аренды.

На основании пункта 4 ст. 22 Земельного Кодекса Российской Федерации расчеты арендной платы по договорам аренды земельных участков должны производиться исходя из целевого использования земли, установленного в самих договорах, а именно - под здание производственной мастерской.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок Гаязова Т.Г. относится к категориям земель - земли поселений.

Таким образом, утверждения истца о необходимости проведения расчета на основании фактического использования земельного участка суд находит неверным.

Согласно постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.11.2013 N 927 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенного пункта г. Казани", результаты, утвержденные данным документом, вводятся в действие с 1 января 2014 года, удельный показатель кадастровой стоимости <данные изъяты> руб.

Вместе с тем, заслуживают внимания доводы ответчика о необоснованности включения в сумму задолженности долга по арендной плате с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ год годы в размере <данные изъяты> руб и пени в размере <данные изъяты> руб.

В данном случае следует учитывать, что ответчиком в ходе рассмотрения дела заявлялось о пропуске истцом срока исковой давности по указанным требованиям.

При таких обстоятельствах включение в сумму задолженности долга, образовавшегося в <данные изъяты> по ДД.ММ.ГГГГ годах, нельзя признать правильным.

Согласно пункту 4 ст.22 Земельного Кодекса Российской Федерации размер арендной платы определяется договором. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Расчет арендной платы за пользование земельным участком произведен истцом с учетом положений Постановлений КМ РТ №74 от 09.02.1995г. «Об арендной плате за землю», постановления Кабинета Министров РТ от 05.10.2005г. №478 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земель по г.Казань», постановления Кабинета Министров РТ от 24.12.2010г. №1102 «Об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по РТ»; Решением Казанской Городской Думы от 03.03.2011 №14-4.

С <данные изъяты> года расчет суммы долга по арендной плате производился с учетом вышеуказанных документов, а также в соответствии с Постановлением Кабинета Министров РТ от 24.12.2010 N 1102 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Республике Татарстан", Решением Казанской Городской Думы от 03.03.2011 №14-4 внесены изменения в решение Представительного органа муниципального образования г.Казани «О земельном налоге».

Согласно представленному расчету ежемесячная арендная плата в <данные изъяты> гг. составила <данные изъяты> руб., в <данные изъяты> гг. - <данные изъяты> руб., в <данные изъяты> - <данные изъяты> руб.

Ответчиком при рассмотрении дела до вынесения решения суда заявлено ходатайство о применении нормы гражданского законодательства об исковой давности.

Согласно ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей настоящего Кодекса...».

В соответствии со ст.199 Гражданского кодекса Российской Федерации 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».

Истцом ранее заявлялось требование о взыскании с ответчика суммы задолженности и суммы пени за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ г., при этом исковое заявление подано в Приволжский районный суд г.Казани ДД.ММ.ГГГГ

Соответственно срок исковой давности требования о взыскании задолженности за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ включительно истек. В соответствии с данным обстоятельством в ходе судебного разбирательства представителем истца исковые требования были уточнены, но в то же время им был произведен расчет с применением поправочного коэффициента - 5, под торговлю.

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

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка.

Согласно ст.609 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 1 ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. Порядок осуществления государственной регистрации урегулирован нормами Федерального закона от 21.07.97 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно ст. 26, которого государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

Соответственно все изменения существенных условий договора аренды, подлежат регистрации.

Согласно представленным в материалы дела документам сторонами не заключалось никаких дополнительных соглашений о внесении каких-либо изменений ни об изменении вида разрешенного использования, ни об изменении стоимости арендной платы, соответственно не проводилась и регистрации внесенных изменений.

В соответствии с пунктом 3 ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размеров арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, установлен Положением, утвержденным постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 № 74 «Об арендной плате за землю» с изменениями, утвержденными постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 27.04.2006 г. № 211, от 24.12.2009 г. № 879 и решением Представительного органа муниципального образования г. Казани от 29.11.2005 N 2-3 «О земельном налоге» (с

изменениями

и

дополнениями).

На основании вышеизложенных нормативных актов, арендная плата за землю рассчитывается по формуле:  $\text{Апл.} = \text{УПКСЗ} \times \text{Рс} \times \text{Кф} \times \text{Пл.}$ , где: Апл. - годовая сумма арендной платы за землю; УПКСЗ - удельный показатель кадастровой стоимости земли; Рс - размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли; Кф - поправочный коэффициент к ставкам земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка; Пл - площадь земельного участка. 2014 году - <данные изъяты> руб/кв.м, что противоречит содержащимся в материалах дела документам.

Согласно Постановлению Кабинета Министров Республики Татарстан от 24 декабря 2010 года №1104 в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:50:350203:0434 утвержден удельный показатель в размере <данные изъяты> руб за кв.м и подлежит применению с 01.01.2011 года.

Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.12.2013 №927 утвержден другой удельный показатель земельного участка с кадастровым номером № в размере <данные изъяты> руб. за кв.м, который подлежит применению с ДД.ММ.ГГГГ года.

Таким образом, при исчислении ставки арендной платы в расчете задолженности истец не учитывает нормативно-правовые акты, а самостоятельно определяет удельный показатель по кадастровому кварталу, что в данном случае недопустимо, поскольку первое: удельный показатель земельного участка нормативно утвержден, второе: использование стоимости 1 кв.м в конкретном кадастровом квартале применяется только при оценке земельных участков, которые поставлены на учет после проведения государственной кадастровой оценки или для тех земельных участков, которые на момент государственной кадастровой оценки были учтены, но не имели кадастровых номеров. В данном случае земельный участок с кадастровым номером № на государственный кадастровый учет поставлен ДД.ММ.ГГГГ (п.д.158).

Судом также установлено, что в расчете задолженности, представленном истцом, имеется необоснованное применение повышающего коэффициента в размере 4,5.

В постановлении Кабинета Министров Республики Татарстан № 74 от 09.02.1995 г. в Перечне поправочных коэффициентов, учитывающих вид использования земельного участка, указано, что под здание производственной мастерской, именно под этот вид разрешенного использования, был выделен земельный участок ответчику, коэффициент соответственно составляет - <данные изъяты>. Более того этот же коэффициент (1) применен и в расчете арендной платы за землю, являющегося Приложением к договору аренды №, который является неотъемлемой частью договора и существенным его условием. Согласно пояснениям Истца дополнительные соглашения о внесении каких-либо изменений по виду разрешенного использования и стоимости, расчету арендной платы не заключались.

Довод истца о том, что размер арендной платы изменился в связи с изменением коэффициента к ставкам арендной платы, также не может быть принят во внимание судом. Поправочный коэффициент к ставке земельного налога, учитывающий вид использования земельного участка, утвержден Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан №74. В данный нормативно-правовой акт изменения вносились

Истец в своем расчете задолженности суммы арендной платы применяет УПКСЗ в размере <данные изъяты> руб./кв.м, начиная с <данные изъяты> года, в неоднократно, но при этом необходимо отметить, что коэффициент 1, предусмотренный под объекты производственной сферы, и коэффициент <данные изъяты> - под объекты автосервиса и автозаправочные станции неизменны со времен редакции от ДД.ММ.ГГГГ по настоящее время.

Таким образом, ежегодная арендная плата в <данные изъяты> годах составила: <данные изъяты> руб = <данные изъяты> \* 1,5% \* <данные изъяты> \* 1

<данные изъяты> = <данные изъяты> руб. <данные изъяты> - ежемесячная арендная плата в <данные изъяты> годах.

В <данные изъяты> году: <данные изъяты> \* 1,5% \* <данные изъяты> \* 1 = <данные изъяты> руб.

<данные изъяты> / 12 = <данные изъяты> руб. <данные изъяты> коп - ежемесячная арендная плата в <данные изъяты> году

По смыслу пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Арендатор нарушил свою обязанность по своевременному внесению арендной платы, что в соответствии со ст.330 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пунктом 3.5. Договора аренды влечет за собой начисление пени за каждый день просрочки в размере 0,1%.

Таким образом, руководствуясь постановлениями Кабинета Министров Республики Татарстан №1104 от 24.12.2010 года, № 74 от 09.02.1995 г. и N 927 от 25.11.2013 года, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика в пользу истца суммы задолженности по арендной плате за земельный участок в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, из которых: сумма основного долга по арендной плате составляет <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, сумма пени - в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп.

На основании части 1 ст. 103 ГПК РФ и абзаца 8 части 2 ст. 61.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета Муниципального образования г. Казани в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп.

На основании изложенного и, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Гаязову Т.Г. в пользу Муниципального казенного учреждения «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани» сумму задолженности по арендной плате за земельный участок, площадью <данные изъяты> кв.м, с кадастровым номером №, занимаемый зданием производственной мастерской и прилегающей территорией в <адрес>, в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, из которых: сумма основного долга по арендной плате составляет <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп, сумма пени в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп.

Взыскать с Гаязову Т.Г. в доход бюджета Муниципального образования г.Казани государственную пошлину в размере <данные изъяты> руб <данные изъяты> коп.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан через Приволжский районный суд г. Казани в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения суда.

Судья:

<данные изъяты>