



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**01 февраля 2017 года**

**Дело № А56-54613/2016**

Резолютивная часть решения объявлена 25 января 2017 года.  
Полный текст решения изготовлен 01 февраля 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Г.В. Лебедева,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Котельниковым Л.О., рассмотрев в судебном заседании дело по иску администрации Муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (адрес: Россия, 188800, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, ул. Советская, д.12, ОГРН: 1054700191391)

к обществу с ограниченной ответственностью «РИФ» (адрес: Россия, 188800, Ленинградская область, Выборгский район, г. Выборг, б-р Кутузова, д.35, ОГРН: 1024700871238)

о взыскании  
при участии

- от истца: представитель Денисов В.В. по доверенности от 28.12.2016;  
- от ответчика: представитель Лобанов А.Ю. по доверенности от 22.08.2016;

**у с т а н о в и л :**

Администрация Муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (далее - истец) обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «РИФ» (далее - ответчик) о взыскании 358 327 руб. 32 коп. задолженности по арендной плате за период с 16.06.2015 по 01.04.2016, 101 732 руб. 33 коп. пени по договору аренды земельного участка №136-2012 от 17.12.2012.

В судебное заседание стороны явку своих представителей обеспечили.

Представитель истца на удовлетворении требований настаивал, представил копию акта сверки (по состоянию на 14.06.2016), учитывающего поступившие в 2016 году денежные средства, пояснил, что платежи, в отношении которых ответчиком представлены платежные поручения за 2016 год и 2015 год поступили, спорным периодом фактически является 2015 год в связи с несогласием ответчика с примененным в расчете арендной платы коэффициентом вида деятельности арендатора.

В отсутствие корректировки требований искового заявления в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), судом рассмотрены требования в изначально заявленной редакции.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве, полагал выполненный истцом расчет арендной платы

необоснованным, пояснил, что начисленная на 2016 год арендная плата была уплачена, за 2015 год арендная плата была уплачена в размере без учета коэффициента вида деятельности арендатора, в подтверждение чего представил соответствующие платежные поручения, также заявил о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заслушав пояснения представителей сторон, исследовав представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 17.12.2012 на основании постановления администрации Муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области №8394 от 13.12.2012 между администрацией Муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «РИФ» (далее - арендатор) был заключен договор аренды земельного участка №136-2012 (далее - Договор).

В соответствии с условиями Договора (пункты 1.1, 2.1) арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - участок) из земель населенных пунктов с кадастровым № 47:01:0112003:33, находящийся по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, МО «Город Выборг», ул. Маневровая, д.9, под строительство производственно-складской базы, общей площадью 7 930 кв.м., сроком на 3 года.

Статьей 3 Договора сторонами определены размер и условия внесения арендной платы.

В соответствии с пунктом 3.1 Договора размер арендной платы за участок на 2012 год составил 222 538 руб. 90 коп.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора арендная плата вносится арендатором равными долями не позднее 15 марта, 15 июня, 15 сентября, 15 ноября.

Согласно положениям пункта 3.3 Договора размер годовой арендной платы при заключении Договора устанавливается на текущий год.

Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем (уведомительном) порядке в случае изменения порядка определения арендной платы, утвержденного Правительством Ленинградской области, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, не чаще одного раза в год.

Обязанность получения перерасчета арендной платы возлагается на арендатора. Неполучение перерасчета арендной платы не освобождает арендатора от арендной платы по новым расценкам, а также штрафных санкций и пени, установленных Договором.

В соответствии с пунктом 3.4 Договора арендная плата, рассчитываемая в соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области» и решением Совета депутатов МО «Выборгский район» Ленинградской области №164 от 29.01.2008, №108 от 15.03.2011 О внесении изменений в решение совета депутатов от 29.01.2008, №164 «Об утверждении коэффициентов обеспеченности объектами инфраструктуры и зонирования при определении арендной платы за земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Выборгский район» Ленинградской области», начисляется с 13.12.2012.

По акту приема-передачи земельного участка предоставляемое по Договору имущество было передано арендатору и принято последним 17.12.2012.

Государственная регистрация аренды произведена 12.04.2013 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области.

Уведомлением от 27.02.2015 арендодатель сообщил арендатору об изменении арендной платы за участок на 2015 год, согласно которому размер годовой арендной платы составил 544 634 руб. 40 коп.

Уведомлением от 09.03.2016 арендодатель сообщил арендатору об изменении арендной платы за участок на 2016 год, согласно которому размер годовой арендной платы составил 591 012 руб. 12 коп., а уплате (с учетом срока аренды) подлежит 154 089 руб. 42 коп. за 1 квартал, 18 058 руб. 70 коп. за 2 квартал, всего 172 148 руб. 12 коп.

В связи с исполнением арендатором обязательств по внесению арендных платежей не в полном объеме, арендодатель направил в адрес арендатора претензию о взыскании задолженности по арендной плате и пени от 18.04.2016 №Юр-429, в которой указал на наличие задолженности за период с 16.06.2015 по 01.04.2016 в размере 358 327 руб. 32 коп. и начислением пени в размере 101 732 руб. 33 коп.

В ответ на названную претензию арендатор направил арендодателю письмо от 21.04.2016 №18 в котором сообщил, что арендатором не получен обоснованный ответ в части применения в 2015 году коэффициента вида деятельности арендатора, увеличивающего арендную плату на 100%, по сравнению с 2013, 2014 годами, а также указал, что считает применение коэффициента вида деятельности арендатора, равного 2, необоснованным.

Неисполнение требований претензии и наличие задолженности обусловило обращение арендодателя в арбитражный суд с требованиями настоящего искового заявления.

Суд приходит к следующим выводам.

Оценив содержание претензии арендодателя и элементы переписки с арендатором, суд приходит к выводу о соблюдении истцом мер по досудебному урегулированию спора и наличии условия для его передачи на разрешение арбитражного суда.

Исходя из заявленных требований и материалов дела следует, что истцом заявлена к взысканию задолженность за 2015 год в размере 272 317 руб. 20 коп. и задолженность за 2016 год в размере 86 010 руб. 12 коп. (по состоянию на 01.04.2016), а также начисленные на сумму долга пени в размере 101 732 руб. 33 коп.

Исходя из условий Договора и представленных расчетов (содержащихся в направленных ответчику уведомлениях) следует, что на 2015 год расчет был произведен в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №353, с применением в формуле расчета коэффициента вида деятельности арендатора (Квда) – 2.

Названный коэффициент (Квда) был введен в формулу постановлением Правительства Ленинградской области от 09.12.2013 №448 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года №353 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в Ленинградской области».

Значение Квда устанавливается правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом.

Приказом Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом от 23.12.2013 №37 «Об установлении коэффициента вида деятельности арендатора» были установлены значения данного коэффициента.

Вместе с тем, вступившим в законную силу решением Ленинградского областного суда от 23.11.2015 по делу №3А-72/2015 постановление Правительства Ленинградской области от 09.12.2013 №448 в части применения коэффициента вида деятельности арендатора, устанавливаемого правовым актом уполномоченного органа исполнительной власти Ленинградской области в сфере управления и распоряжения государственным имуществом, в формуле при расчете размера арендной платы за использование земельного участка было признано недействующим с момента вступления решения суда в законную силу.

Таким образом, правовой акт Ленинградской области, которым устанавливалось применение Квда в формуле расчета арендной платы в 2015 году, признан недействующим в судебном порядке.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в абзаце 1 пункта 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.07.2013 №58 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании нормативных правовых актов», нормативный правовой акт или его отдельные положения, признанные судом недействующими, с момента принятия решения суда не подлежат применению, в том числе при разрешении споров, которые возникли из отношений, сложившихся в предшествовавший такому решению период.

Согласно позиции, выраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.09.2010 №6171/10, признание нормативного акта недействующим с момента вступления в силу решения суда не должно предоставлять возможность лицу, являющемуся получателем платежей на основании данного нормативного акта, получать их за период до момента вступления в силу решения арбитражного суда о признании нормативного акта недействующим.

С учетом изложенного, основания для применения Квда при расчете арендной платы, подлежащей перечислению арендатором в 2015 году, отсутствуют.

Вместе с тем, из материалов дела следует и сторонами не оспаривается, что арендатором внесены арендные платежи за 2015 год в размере 272 317 руб. 20 коп. (платежные поручения от 09.11.2015 №533, 15.09.2015 №416, 04.06.2015 №232, 13.03.2015 №107 на 68 079 руб. 30 коп.), что соответствует размеру, подлежащему перечислению без применения Квда – 2, и поступление которых истцом не оспаривается.

Таким образом, спорная задолженность за 2015 год у ответчика отсутствует. Принимая во внимание отсутствие задолженности за 2016 год в связи с оплатой арендных платежей арендатором, что также подтвердил в судебном заседании представитель истца, основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

### **решил:**

в иске отказать.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий месяца со дня его принятия.

Судья

Г.В. Лебедев