

ДВЕНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 3 сентября 2010 г. по делу N А12-3918/10

Резолютивная часть постановления объявлена 01 сентября 2010 года.

Полный текст постановления изготовлен 03 сентября 2010 года.

Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи О.А. Дубровиной,

судей Н.В. Луговского, М.Г. Цуцковой,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Е.И. Бусянской,

при участии в судебном заседании представителей: общества с ограниченной ответственностью "Лига" - Фокиной Л.Ю., действующей на основании доверенности от 12.03.2010 года,

комитета по градостроительству и архитектуре г. Волгограда - Дроздова А.Ю., действующего на основании доверенности от 05.11.2009 года N арг 291-09,

администрации г. Волгограда - Бобовой И.А., действующей на основании доверенности от 27.07.2010 года N 05-ИД/117,

комитета земельных ресурсов администрации г. Волгограда - Бобовой И.А., действующей на основании доверенности от 22.07.2010 года N 13406,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Лига", г. Волгоград,

на решение арбитражного суда Волгоградской области от 08 июня 2010 года

по делу N А12-3918/10, принятое судьей Н.В. Даншиной,

по исковому заявлению администрации г. Волгоград, г. Волгоград,

к обществу с ограниченной ответственностью "Лига", г. Волгоград,

третьи лица: комитет земельных ресурсов администрации г. Волгограда, г. Волгоград,

комитет по архитектуре и градостроительству г. Волгограда, г. Волгоград,

о взыскании арендной платы и пени,

установил:

В арбитражный суд Волгоградской области обратилась администрация г. Волгограда (далее по тексту - администрация, истец) к обществу с ограниченной ответственностью "Лига" (далее по тексту - ООО "Лига", общество, ответчик) с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее по тексту - АПК РФ), о взыскании 2924428

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотреших на сайте [строительство домов из оцилиндрованного бревна](#).

рублей 91 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.03.2009 года по 31.01.2010 года по договору аренды земельного участка от 30.05.2008 года N 8011 и 500150 рублей 67 копеек неустойки за просрочку арендных платежей за период с 11.01.2009 года по 31.01.2010 года.

Решением арбитражного суда Волгоградской области от 08.06.2010 года заявленные иски удовлетворены в части. С ООО "Лига" в пользу администрации взыскано 2924428 рублей 91 копеек задолженности по арендной плате, 121543 рублей 30 копеек неустойки. В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований отказано.

ООО "Лига", не согласившись с принятым решением, обратилось в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит его отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований в полном объеме.

Администрацией и комитетом по градостроительству и архитектуре г. Волгограда направлены в суд апелляционной инстанции отзывы, в которых они просили обжалуемое решение оставить без изменения, жалобу - без удовлетворения, по основаниям, изложенным в них.

Комитет земельных ресурсов администрации г. Волгограда, в нарушение требований статьи 262 АПК РФ и определения суда апелляционной инстанции от 11.08.2010 года, письменный отзыв на апелляционную жалобу не представил.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, рассмотрев доводы апелляционной жалобы и отзывов на нее, арбитражный суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что 30.05.2008 года между администрацией (арендодатель) и ООО "Лига" (арендатор) на основании постановления главы администрации г. Волгограда от 11.03.2008 года N 487, сроком на три года, заключен договор N 8011 аренды земельного участка.

Договор прошел государственную регистрацию 12.08.2008 года в управлении Федеральной регистрационной службы по Волгоградской области.

Согласно пункту 1.1 договора его предметом является земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 34:34:08 00 72:0008, площадью 24871 кв. м, расположенный по адресу: г. Волгоград, Красноармейский район, проспект имени Героев Сталинграда, д. 74, для *строительства* капитального объекта - торгово-развлекательного центра.

В соответствии с пунктом 2.4 договора арендатор обязан вносить ежегодную арендную плату, определяемую в соответствии с пунктом 2.11 договора, согласно которому размер арендной платы по настоящему договору является определяемым и подлежит исчислению в каждом случае централизованного увеличения (уменьшения) величин показателей, используемых для ее расчета, в результате принятия органами государственной власти Российской Федерации, Волгоградской области, органами местного самоуправления г. Волгограда, соответствующих нормативно-правовых актов.

Согласно расчету арендной платы за земельный участок к договору аренды от 30.05.2008 года N 8011, являющемуся его неотъемлемой частью, сумма годовой арендной платы за 2008 год составляет 3199450 рублей 21 копеек.

Арендная плата вносится ежемесячно равными частями до 10-го числа текущего месяца (пункт 2.6 договора).

Согласно пункту 2.12 договора в случае невнесения арендной платы в установленный настоящим договором срок, арендатор уплачивает арендодателю неустойку в размере 0,1% за каждый день

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [строительство домов из оцилиндрованного бревна](#).

просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению арендодателю.

Ссылаясь на ненадлежащее исполнение арендатором условий договора по внесению арендной платы, администрация обратилась с настоящим иском в суд первой инстанции.

В силу части 5 статьи 268 АПК РФ в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Апелляционная инстанция, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, считает довод заявителя апелляционной жалобы о том, что использование земельного участка в целях, определенных постановлением главы администрации г. Волгограда от 11.03.2008 года N 487 и договором аренды земельного участка от 30.05.2008 года N 8011 (**строительство** торгово-развлекательного центра) невозможно, поскольку постановлением главы администрации г. Волгограда от 25.06.2009 года N 1371 внесены изменения в постановление администрации г. Волгограда от 11.06.2004 года N 777 "Об установлении красных линий в г. Волгограде", утверждении красных линий п. Гумрак Дзержинского района г. Волгограда, перечня кварталов, сформированных красными линиями", согласно которым квартал 08_01_72, в котором расположен выделенный ООО "Лига" земельный участок, не включен в число кварталов, сформированных красными линиями, на которых возможно строительство, следовательно, оснований для внесения арендной платы у общества не имеется, необоснованным в силу следующего.

В соответствии с пунктом 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации красные линии - это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные *сооружения*.

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе *проектирования* и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету в генеральных планах, совмещенных с проектами детальной планировки, проектах детальной планировки, проектах застройки, проектах планировки магистралей, улиц и площадей, в проектах инженерно-транспортных коммуникаций, в земельном и градостроительном кадастрах.

В нарушение требований статьи 65 АПК РФ, надлежащие документы в подтверждение нахождения спорного земельного участка за красными линиями или в пределах красных линий, в материалах дела отсутствуют.

Само по себе строительство капитального объекта непосредственно в красных линиях, действующее градостроительное и земельное законодательство не запрещает.

Таким образом, постановление главы Волгограда от 25.06.2009 года N 1371 "О внесении изменений в постановление главы Волгограда от 11.06.2004 года N 777 "Об установлении красных линий в Волгограде", утверждении красных линий п. Гумрак Дзержинского района Волгограда, Перечня кварталов, сформированных красными линиями" не нарушает прав и законных интересов ООО "Лига", не препятствует обществу в использовании спорного земельного участка по назначению.

Кроме того, договор аренды земельного участка от 30.05.2008 года N 8011, прошедший государственную регистрацию, сторонами не оспорен, следовательно, его существенные условия, в

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [строительство домов из оцилиндрованного бревна](#).

том числе предмет договора и порядок расчета и оплаты арендной платы, являются согласованными.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности устанавливается на основании норм действующего земельного и гражданского законодательства.

В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Требованиями статей 309, 310 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу пункта 7 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) к основным принципам земельного законодательства относится принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, а в соответствии с пунктом 3 статьи 65 ЗК РФ за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата, что является существенным условием договора аренды земельного участка.

В соответствии с частью 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно имеющимся в материалах дела почтовой квитанции от 28.01.2010 года (лист дела 21) и списку внутренних почтовых отправлений от 28.01.2010 года N 60 (лист дела 22), комитет земельных ресурсов администрации г. Волгограда, в целях досудебного урегулирования спора, направил в адрес ООО "Лига" письмо от 26.01.2010 года N 156и (лист дела 20) с просьбой в течение 10-и дней со дня его отправления погасить задолженность по договору аренды земельного участка от 30.05.2008 года N 8011 за период с 01.01.2009 года по 11.01.2010 года в сумме 3367066 рублей 19 копеек.

Оценив имеющийся в материалах дела расчет суммы иска, суд апелляционной инстанции признает его верным.

Таким образом, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, основаны на ошибочном толковании норм права и фактически направлены на переоценку выводов суда относительно обстоятельств по данному делу.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для их переоценки и считает, что суд первой инстанции всестороннее и полно исследовал материалы дела, дал надлежащую юридическую оценку всем доказательствам, применил

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [строительство домов из оцилиндрованного бревна](#).

нормы материального права, подлежащие применению, не допустив нарушений норм процессуального права, вследствие чего, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

постановил:

Решение арбитражного суда Волгоградской области от 08 июня 2010 года по делу N A12-3918/2010 оставить без изменения, апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Лига", - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме, через арбитражный суд Волгоградской области.

Председательствующий

О.А.ДУБРОВИНА

Судьи

Н.В.ЛУГОВСКОЙ

М.Г.ЦУЦКОВА