

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

проезд Соломенной сторожки, д. 12, г. Москва, ГСП-4, 127994
официальный сайт: <http://www.9aas/arbitr.ru>; e-mail: 9aas.info@arbitr.ru

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-79022/2021-ГК**

город Москва
09 июня 2022 г.

Дело № А40-186033/20

Резолютивная часть постановления объявлена 02 июня 2022 года
Постановление изготовлено в полном объеме 09 июня 2022 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Бондарева А.В.,
судей Савенкова О.В., Панкратовой Н.И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Киселевым А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А40-186033/20
по правилам, установленным АПК РФ для суда первой инстанции
по иску Департамента городского имущества города Москвы
к Индивидуальному предпринимателю Матвееву Дмитрию Викторовичу

о взыскании

при участии в судебном заседании представителей:
от истца: Гура И.В. по доверенности от 29.12.2021 г.,
диплом № 107705 0299084 от 02.07.2015 г.;
от ответчика: Полевиков И.Б. по доверенности от 25.12.2021 г.,
диплом ВСГ 0267610 от 30.06.2006 г.;

У С Т А Н О В И Л:

Департамент городского имущества города Москвы (далее - истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к ИП Матвееву Дмитрию Викторовичу (далее - ответчик) о взыскании 4 186 092 руб. 11 коп. задолженности, 7 104 521 руб. 58 коп. неустойки.

Решением суда 03.02.2021 г. иск был удовлетворен полностью.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение суда отменить, в иске отказать.

В обоснование жалобы заявитель ссылается на нарушение судом норм материального и процессуального права, на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Одновременно заявителем подано ходатайство о восстановлении пропущенного срока на обжалование решения суда от 03.02.2021г.

В соответствии с ч.6 ст.268 АПК РФ, вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с ч.4 ст. 270 АПК РФ основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции.

Как следует из материалов дела, определением от 03.11.2020 г. суд первой инстанции принял к производству исковое заявление Департамента городского имущества города Москвы о взыскании задолженности, неустойки.

Согласно ст. 121 АПК РФ лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса извещаются арбитражным судом о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия путем направления копии судебного акта в порядке, установленном настоящим Кодексом, не позднее чем за пятнадцать дней до начала судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В силу ст. 123 АПК РФ лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом копии определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, направленной ему в порядке, установленном настоящим Кодексом, или иными доказательствами получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся судебном процессе.

Проверив материалы дела, судебная инстанция приходит к выводу о том, что в материалах дела отсутствуют доказательства, которые могут свидетельствовать об извещении ответчика о принятии искового заявления к производству и назначении судебного разбирательства.

В силу пп. 2 ч. 4 ст. 121 АПК РФ судебные извещения, адресованные гражданам, в том числе индивидуальным предпринимателям, направляются по месту их жительства.

При этом место жительства индивидуального предпринимателя определяется на основании выписки из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 г. N 12 "О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 г. N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации" разъяснено, что при применении данного положения судам следует исходить из части 6 статьи 121, части 1 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми арбитражный суд к началу судебного заседания, совершения отдельного процессуального действия должен располагать сведениями о получении лицом, участвующим в деле, иным участником арбитражного процесса копии первого судебного акта по делу либо иными сведениями, указанными в части 4 статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что исходя из материалов дела суд направлял копию судебного акта по адресу индивидуального предпринимателя Матвеева Д.В.

В материалах дела имеется отчет об отслеживании почтовой корреспонденции, согласно которому почтовое отправление с почтовым идентификатором № 11573754101188 09.11.2020 г. было возвращено отправителю по иным основаниям.

В ответ на запрос суда апелляционной инстанции, в письме от 08.02.2022 УФПС г.Москвы указано, что заказное письмо № 11573754101188, разряда «Судебное», поступило 08.11.2020 в адресное ОПС Москва 117335, 16.11.2020 г. почтовое отправление было возвращено отправителю в связи с истечением срока хранения.

В ходатайстве о восстановлении пропущенного срока ответчик приводит доводы о том, что не имел возможности получить почтовую корреспонденцию в период с 06.11.2020 г. по 15.11.2020 г. по причине нахождения в другом городе и возникшей болезнью.

Доводы заявителя подтверждены приложенными к апелляционной жалобе документами.

Суд апелляционной инстанции находит обоснованными доводы заявителя апелляционной жалобы, подтвержденные надлежащими доказательствами, в связи с чем не усматривает препятствий для удовлетворения соответствующего ходатайства ответчика о восстановлении срока на апелляционное обжалование.

Поскольку в материалы дела не представлены иные доказательства извещения ответчика о начавшемся судебном разбирательстве по данному делу, суд апелляционной инстанции считает, что Арбитражный суд города Москвы рассмотрел дело в отсутствие доказательств извещения ответчика, что привело к нарушению норм процессуального права.

Определением от 05.03.2022 суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению по правилам, установленным АПК РФ для рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Судом установлено, между Департаментов (арендодатель) и АО «Транскарьер» (арендатор) был заключен договор аренды от 23.02.2001 № М-06-016690 земельного участка, имеющего адресный ориентир: г.Москва, ул. Курьер, вл.2А, стр.5, для эксплуатации строения, сооружения и отстоя транспортных средств.

В соответствии с условиями сделки арендатор обязался вносить плату за пользование земельным участком.

Департамент обратился с иском о взыскании задолженности по арендной плате в размере 4 186 092 руб. 11 коп. задолженности по арендной плате за период с 28.08.2015 по 31.12.2019, 7104521 руб. 58 коп. неустойки за период с 06.10.2015 по 31.12.2019.

Судом установлено, 30.08.2006 г. на основании дополнительного соглашения №М-06-016690/2 права и обязанности арендатора по Договору аренды перешли ООО «Транскарьер 1» (ИНН 7736526814). 02.07.2015 г.

Ответчик на основании договора купли-продажи №1 (приложение №4) приобрел у ООО «Транскарьер 1» здание, площадью 454,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Карьер, д.2А, стр.5.

28.08.2015 г. за Ответчиком было зарегистрировано право собственности на Здание, что подтверждается свидетельством о праве собственности от 28.08.2015 г. №77-77/006-77/009/235/2015-458/2

Возражая против удовлетворения искового требования, ответчик заявил о пропуске истцом срока исковой давности с учетом подачи иска 02.10.2020. Кроме того, ответчик приводит доводы о несогласии с определением площади земельного участка, необходимого для расчета с учетом фактического пользования и пятна застройки.

Также ответчик не согласен с начислением неустойки.

В ходе судебного разбирательства 02.06.2022 г. Департамент представил информационный расчет задолженности с учетом доводов ответчика.

Рассмотрев материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

То есть, в силу ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и п. 3 ст. 552 ГК РФ у ответчика возникло право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. карьер, вл.2А, стр.5, а также обязанности, установленные Договором.

Материалами дела подтверждается, что ответчик ненадлежащим образом исполнял обязательства по внесению арендной платы.

Однако, с учетом заявления ответчика о пропуске истцом срока исковой давности, суд первой инстанции пришел к выводу, что истец в соответствии с п. 1 ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации пропустил срок исковой давности в части взыскания задолженности и процентов, в связи с чем, с учетом срока давности, сумма неосновательного обогащения составила 105 615, 56 руб., сумма процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ч. 1 ст. 395 ГК РФ составила 2 566, 60 руб., а также проценты за период с 19.10.2021 по день фактической уплаты долга, начисленных на сумму долга, исходя из ключевой ставки ЦБ РФ, действующей в соответствующие периоды.

Согласно ст. 195, 196 АПК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 199 АПК РФ 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 N 43 "О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности", срок давности по искам о просроченных повременных платежах (арендная плата и т.п.) исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Поскольку плата за землю вносится повременно, срок давности исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу.

Суд апелляционной инстанции обращает внимание на то, что за период с 28.08.2015 по 02.10.2017 истцом срок исковой давности пропущен.

Согласно информационному расчету истца с учетом доводов ответчика о пропуске срока исковой давности, задолженность ответчика за период с 02.10.2017 по 31.12.2019 составила 972 355 руб. 55 коп. по арендной плате и 887 465 руб. 19 коп. по неустойке.

В соответствии с п. 7 ст. 36 ЗК РФ границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства.

При этом площадь земельного участка, необходимая для использования объектов недвижимости и, следовательно, подлежащая передаче в пользование, определяется исходя из функционального назначения этих объектов.

Вопреки доводам ответчика площадь земельного участка, необходимого для использования расположенного на нем объекта недвижимого имущества, с учетом необходимости доступа к этому объекту и его обслуживания не может соответствовать площади застройки.

По правилам пункта 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер обязательства по договору аренды земельного участка со множественностью лиц

на его стороне должен быть соразмерен долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Из разъяснений, указанных в абзаце 4 пункта 20 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", следует, что неосновательное обогащение за земельный участок следует рассчитывать пропорционально площади принадлежащих собственникам нежилых помещений.

Таким образом, размер доли в пользовании земельным участком соразмерен доли в праве на здание, которая пропорциональна площади нежилых помещений в этом здании, принадлежащих обществу.

Доводы ответчика о несогласии с требованием истца о начислении неустойки признается необоснованными.

Согласно п. п. 13, 14 Постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 2005 г. N 11 О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства согласно п. 1 ст. 35 ЗК РФ, пункту 3 ст. 552 ГК РФ при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В силу указанных норм покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

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, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, предпринимателю перешли все права и обязанности по договору аренды земельного участка от 22.02.2001 № М-06-016690, следовательно, при неуплате арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляются арендатор обязан оплатить арендодателю пени в размере 0,2 % от суммы задолженности.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу положений ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами и никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Исходя из изложенного, из совокупности представленных по делу доказательств решение суда первой инстанции не соответствует обстоятельствам дела и закону и подлежит отмене.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на сторону, не в пользу которой принят судебный акт.

Руководствуясь ст.ст. 110, 176, 266-268, п. 2 ст. 269, 271 АПК РФ, суд -

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 03 февраля 2021 года по делу № А40-186033/20 – отменить.

Иск Департамента городского имущества города Москвы – удовлетворить частично.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Матвеева Дмитрия Викторовича в пользу Департамента городского имущества города Москвы задолженность в размере 972 355 рублей 55 копеек и неустойку в размере 887 465 рублей 19 копеек.

В удовлетворении остальной части иска – отказать.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Матвеева Дмитрия Викторовича в доход федерального бюджета РФ государственную пошлину по иску в размере 13 110 рублей.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

Бондарев А.В.

Судьи:

Савенков О.В.

Панкратова Н.И.