

**В районный суд города Екатеринбурга
Свердловской области**
Адрес:

ИСТЕЦ:

Администрация города Екатеринбурга
Адрес:

ОТВЕТЧИК:

ФИО1

Адрес:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ ОТВЕТЧИКА:

Адвокатское бюро «Кацайлиди и партнеры»

Адрес: 620078, Свердловская область, город
Екатеринбург, переулок Отдельный, дом 5

Телефон: +7 912 678-81-31; факс: +7 (343)
287-33-95; электронная почта:

katsaylidi@katsaylidi.ru

ВОЗРАЖЕНИЕ

на исковое заявление о взыскании задолженности по договору аренды

В производстве судьи районного суда г. Екатеринбурга Свердловской области находится гражданское дело по исковому заявлению Администрации города Екатеринбурга к ФИО1 о взыскании задолженности по договору аренды. Истцом заявлены следующие иски: требования:

1. Взыскать с ответчика в пользу истца 101 867,00 рублей в качестве задолженности по арендной плате.

2. Взыскать с ответчика в пользу истца 31 338,00 рублей в качестве пени за просрочку внесения платежей по арендной плате.

С заявленными требованиями истца ответчик не согласен в виду следующего:

В представленных истцом документах имеется план границ фактически занимаемой территории ООО по ул. от года.

В соответствии со ст. 12 Земельного кодекса РСФСР колхозам, сельскохозяйственным кооперативам, **акционерным обществам** (если в них не введена собственность на землю), совхозам, другим государственным сельскохозяйственным предприятиям, а также предприятиям, учреждениям и организациям, включая юридические лица союзных республик и совместные предприятия, независимо от формы собственности и сферы их деятельности **предоставлялись земельные участки на праве бессрочного (постоянного) пользования.**

Таким образом, ООО владело земельным участком на праве бессрочного (постоянного) пользования.

года между истцом и ООО был заключен договор аренды земельного участка №, согласно которому истец передал в аренду ООО земельный участок, имеющий кадастровый номер, площадью 8 777 кв.м., расположенный по адресу, сроком на 5 лет, **что не иначе как свидетельствует о переоформлении ООО права бессрочного (постоянного) пользования на право аренды.**

Поскольку требований о прекращении договора ни одной из сторон заявлены не были, а арендатор продолжил пользоваться земельным участком, данный договор был пролонгирован по основаниям ч. 2 ст. 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно: Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после

истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В соответствии с ч. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2016 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

ООО относится к субъектам, указанным в части 2 статьи 3 Вводного закона, поэтому к отношениям сторон, связанным с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды, **применимы установленные законом ограничения размера арендной платы (2% от кадастровой стоимости участка, не относящегося к землям сельскохозяйственного назначения, а также землям, изъятым из оборота или ограниченным в обороте).**

В связи с переходом права собственности на объект недвижимости расположенный на земельном участке находящимся в аренде ООО, между истцом и ответчиком было заключено дополнительное соглашение №в соответствии с п. 6 которого права и обязанности ответчика по договору аренды возникли с г.

Задолженность по арендной плате истцом рассчитана по следующей формуле:

Кадастровая стоимость одного квадратного метра*ставку арендной платы*площадь арендуемого земельного участка*количество дней в месяце/количество дней в году. Такой расчет является не верным поскольку положения ФЗ о введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации предусматривают следующую формулу для расчета:

Кадастровая стоимость одного квадратного метра*площадь арендуемого земельного участка*2% = размер арендной платы в год.

Таким образом расчет арендной платы истцом произведен не верно.

Вместе с тем в г. истцом в одностороннем порядке был пересмотрен и увеличен размер арендной платы. Так согласно расчетам истца размер арендной платы за год составил 119 844,58 рубля, в то время как за году размер арендной платы земельного участка ответчика согласно расчетам истца составил 172 460,52.

Абзац 4 пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" предусматривает, что изменение годового размера арендной платы, определенного в соответствии с настоящим пунктом, может предусматриваться договорами аренды указанных земельных **участков только в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующего земельного участка.**

Приказом МУГИСО от 15.01.2013 г. № 32 были утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории МО «город Екатеринбург». В частности настоящим приказом, была утверждена кадастровая стоимость земельного участка арендуемого ответчиком, которая составила 3 271,04 рубль за квадратный метр.

С момента утверждения кадастровой стоимости арендуемого ответчиком земельного участка, она не изменилась, в связи с чем в рассматриваемом случае увеличение размера арендной платы было не допустимо.

Согласно расчету ответчика задолженность последнего по арендным платежам с г. по г. составляет 75 680,41 рублей. (Все расчеты произведены и приложены к возражению)

При таких обстоятельствах требования истца не подлежат удовлетворению по основаниям предусмотренным ч. 1, 2, 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым, не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке. В случае несоблюдения требований, предусмотренных п. 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Более того истцом заявлено требования о взыскании договорной неустойки в размере 1 % за каждый полный день просрочки внесения арендного платежа.

Ответчик считает что требование по взысканию пени не подлежит удовлетворению, поскольку расчет неустойки с учетом вышеуказанных обстоятельств истцом произведен неверно, неверно применены суммы и иные показатели для расчета, в частности и непосредственно сам размер арендной платы.

Более того согласно пункту 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Таким образом, оценка соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства отнесена законом к компетенции суда первой инстанции и производится им по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела.

Согласно положению статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, уменьшение неустойки является правом суда, а не обязанностью, такое право может быть реализовано не произвольно, а только при наличии соответствующего заявления должника и в случае, если суд установит, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения соответствующего обязательства.

Учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и **не должна служить средством обогащения кредитора**, ответчик считает, что имеет место факт несоразмерности неустойки относительно нарушенного последним обязательства, ввиду чего считает что в случае удовлетворения требования истца в части взыскании договорной пени, она должна быть снижена в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании вышеизложенного и руководствуясь действующим законодательством,

ПРОШУ:

1. В удовлетворении исковых требований Администрации города Екатеринбурга к ФИО1 отказать в полном объеме.

2. В случае удовлетворения исковых требований, применить положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации - снизить размер взыскиваемой неустойки.

Приложение:

1. Расчет задолженности по арендным платежам.

«_» _____ года
Представитель ФИО1
по доверенности

Юрист
АБ «Кацайлиди и партнеры»
ФИО2