Дело № 2-58-411/2019

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

31 июля 2019 года

 Республика Крым, город Красноперекопск, микрорайон 10, дом 4

Мировой судья судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым Матюшенко М.В.

при секретаре судебного заседания Алиевой З.И.

с участием истца Логиновой А.Л.

представителя истца Ф.И.О.

представителей ответчика Ф.И.О., Ф.И.О.,

рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Логиновой А. Л. к Обществу с ограниченной ответственностью «Надия+» о взыскании задолженности и неустойки по договору аренды, расходов на возмещение земельного налога,

 У С Т А Н О В И Л:

 27.06.2019 года истец Логинова А.Л. обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Надия+» о взыскании задолженности и пени по договору аренды, расходов на возмещение земельного налога. Исковые требования мотивированы тем, что она является собственником трех земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 7,59 га, расположенных в Красноперекопском районе Республики Крым в границах <название организации>, принадлежавших ранее ее матери Ф.И.О., умершей 14.11.2012 года.

 В соответствии с договором аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения участка от 07.04.2009 года ООО «Надия+» являлся арендатором трех земельных участков общей площадью 7,59 га, срок договора аренды 10 лет. 02.07.2018 года в связи с постоянным нарушением арендатором обязанности по выплате арендной платы и отказе выплатить арендную плату за 2012-2013 годы истец написала заявление о расторжении договора аренды земель и возврате участков ей по акту приема-передачи. Письмом от 20.07.2018 года № 9 согласие арендатора на расторжение договора аренды в связи с окончанием срока получено, однако акт приема-передачи земельного участка от арендатора арендодателю в соответствии с п. 9.4.4 договора аренды не составлялся. Согласно договору установлены размер и условия внесения арендной платы: общая сумма арендной платы в год по договору аренды составляла 2622 грн. С марта 2014 года размер арендной платы в переводе на рубли должен был составить 2622 грн.\*3,8 (коэффициент перевода гривны в рубли)=9963,60 рублей-13% НДФЛ= 8668,33 рублей в год. Срок выплаты арендной платы не позже 31 декабря текущего года. Арендная плата выплачивалась несвоевременно, за какой период производится выплата, не указывалось, при выплате никакие подтверждающие документы не выдавались, о переносе срока выплат и о дате выплаты арендной платы арендаторам не сообщалось. Начиная с 2014 года, арендная плата выплачивалась ежегодно (в период примерно с 20 по 31 декабря) в размере 8630 рублей. В 2018-2019 году выплаты не производились. По расчетам истца сумма задолженности за 2016-2017 годы составила 8668,33 рублей – 8630,00 рублей= 38,33 рублей\*2=76,66 рублей; за 2018 год – 8668,33 рублей; с 01.01.2019 года по 05.01.2019 года- 8668,33 рублей : 365\*15= 356,23 рублей.

 За нарушение срока внесения арендной платы по договору аренды земельного участка арендатор выплачивает арендодателю пеню из расчета 0,2 % от размера невнесенной арендной платы за каждый день просрочки. Сумма процентов за 2016 год составила 38,33 рублей, за 2017 – 38,33 рублей, за 2018 год – 3051,25 рублей, за 2019 год – 115,42 рублей.

 Кроме того, истцом был уплачен земельный налог за 2017 год в размере 801 рублей за переданные в аренду земельные участки. В соответствии с п. 14.5 договора аренды земельный налог за арендованные земельные участки выплачивается (возмещается) арендатором.

 В марте 2019 года истец обратилась к руководству ООО «Надия+» с претензией, после чего ей позвонили и предложили частично погасить задолженность, а после перезаключения договора на 10 лет рассчитаться полностью. С 15.01.2019 года истец заключила долгосрочные договоры аренды земельных участков с другим арендатором, поэтому считает, что фактически действие договоров аренды прекратилось с 05.01.2019 года. С учетом изложенного просит взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в размере 9101,22 рублей, неустойку за просрочку уплаты арендных платежей в размере 3252,91 рублей, возмещение ранее уплаченной суммы земельного налога за 2017 года в размере 801 рублей, а также взыскать расходы по оплате госпошлины в сумме 526 рублей.

 В судебном заседании истец Логинова А.А. и ее представитель по доверенности Ф.И.О. настаивали на исковых требованиях, при этом истец указала, что ответ на заявление от 02.07.2018 года о расторжении договора аренды она получила лично в офисе ООО «Надия+» 20.07.2018 года, подписать акт приема-передачи ответчик не приглашал, до обращения к своему представителю она не знала о необходимости его составления. В марте 2019 года ей позвонил ответчик, указали о возможности получения около 4000 рублей, с чем она не согласна.

 Представители ответчика Ф.И.О., Ф.И.О. в судебном заседании заявленные требования не признали, предоставили возражения, согласно которым за период с 2014 года по июль 2018 года истцу выплачено 35144 рублей, удержан и перечислен в бюджет НДФЛ в сумме 5251 рублей. Так как истец написала заявление о расторжении договора аренды письмом от 20.07.2018 года, по обоюдному согласию договор был расторгнут, за 2018 год начислена арендная плата в сумме 5014 рублей. Начиная с конца июля 2018 года, Логинова А.Л. неоднократно приглашалась по телефону в ООО «Надия+» для подписания акта приема-передачи земельного участка и получения арендной платы, приезжать подписывать акт и получать деньги она отказывалась. Ответчик не должен нести вину за то, что истец злоупотребляла своим правом и длительное время не получала 5014 рублей. Полагают, что Логинова А.Л. злоупотребляла своим правом, чтобы получить большую сумму неустойки. Неустойка в размере 0,2 % за каждый день просрочки от суммы долга также является явно чрезмерной, согласно Постановлению госсовета Крыма неустойка установлена в размере 0,1 %. За аренду земли по договору за 2016 год, за 2017 год была начислена сумма по 9920 рублей, за вычетом НДФЛ подлежало выплате арендодателю по 8630 рублей в год, оплата произведена своевременно в декабре 2016 и в декабре 2017 года соответственно. За аренду земли до 01.08.2018 года начислено 5014 рублей, от указанной суммы исчисляется НДФЛ 13 % (652 рублей). Требования истца о возмещении земельного налога противоречат п. 1 и п. 2 ст. 388 НК РФ, также п. 14.5 договора аренды земли не предусматривает возмещение ранее уплаченной суммы налога.

 Представитель ответчика Ф.И.О. также указала, что при вхождении Республики Крым в состав РФ, если бы арендная плата выплачивалась в рублях по официальному курсу, установленному ЦБ РФ, то размер арендной платы был бы небольшим и предприятие не могло бы конкурировать с другими арендаторами на территории сельского поселения, поэтому руководством предприятия размер арендной платы был увеличен в одностороннем порядке до 9920 рублей. При переводе гривны в рубли применен коэффициент 3,0, так как коэффициент 3,8 не был обязателен для договорных отношений между физическими и юридическими лицами. Указала, что арендная плата за 2018 год в сумме 5014 рублей Логиновой А.Л. не выплачена.

 Представитель ответчика Ф.И.О. указал, что истец неоднократно звонила ему и он указывал о возможности получения арендной платы и подписания акта-приема передачи земли.

 Выслушав участвующих по делу лиц, исследовав материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

 Согласно части 1 статьи 23 ФКЗ № 6 от 21.03.2014 г. законодательные и иные нормативные акты РФ действуют на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя со дня принятия в РФ Республики Крым и образования в составе РФ новых субъектов, если иное не предусмотрено настоящим федеральным конституционным законом.

 Таким образом, рассмотрение споров в судах на территории Республики Крым осуществляется на основании и в соответствии с действующим законодательством РФ.

 В связи с изложенным, рассмотрение данного дела должно происходить с учетом норм законодательства РФ.

 Одновременно, п. 9 ст. [1211](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast3/razdel-vi/glava-68/statia-1211/%22%20%5Co%20%22%D0%93%D0%9A%20%D0%A0%D0%A4%20%3E%20%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB%20VI.%20%D0%9C%D0%B5%D0%B6%D0%B4%D1%83%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%20%3E%20%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0%2068.%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%2C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%BA%20%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%B8%20%D0%BB%D0%B8%D1%87%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%BD%D0%B5%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%89%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%BC%20%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%BE%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%D0%BC%20%3E%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F%201211.%20%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%2C%20%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BB%D0%B5%D0%B6%D0%B0%D1%89%D0%B5%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%BA%20%D0%B4%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%D1%83%20%D0%BF%D1%80%D0%B8%20%D0%BE%D1%82%D1%81%D1%83%D1%82%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B8%D0%B8%20%D1%81%D0%BE%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%20%D0%B2%D1%8B%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%B5%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B0%22%20%5Ct%20%22_blank) Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) предусмотрено, что если из закона, условий или существа договора либо совокупности обстоятельств дела явно вытекает, что договор более тесно связан с правом иной страны, чем та, которая указана в пунктах 1-8 настоящей статьи, подлежит применению право страны, с которой договор более тесно связан.

 Учитывая то, что спорные правоотношения, возникшие между сторонами по данному делу, тесно связаны с правом Украины, так как они возникли на момент нахождения Республики Крым в её составе и в соответствии с требованиями её законодательства, то применению к спорным взаимоотношениям подлежат также нормы законодательства Украины.

 В соответствии с частями 1,2 статьи 21 Закона Украины «Об аренде земли», арендная плата за землю - это платеж, который арендатор вносит арендодателю за пользование земельным участком. Размер, форма и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются по соглашению сторон в договоре аренды (кроме сроков внесения арендной платы за земельные участки государственной, и коммунальной собственности).
 Согласно части 1 статьи [632](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-34/ss-3_2/1/statia-632/%22%20%5Co%20%22%D0%93%D0%9A%20%D0%A0%D0%A4%20%3E%20%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB%20IV.%20%D0%9E%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D1%8B%20%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%20%3E%20%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0%2034.%20%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%20%3E%20%C2%A7%203.%20%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%20%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%20%3E%201.%20%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%20%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D1%81%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%D0%BC%20%D1%83%D1%81%D0%BB%D1%83%D0%B3%20%D0%BF%D0%BE%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8E%20%D0%B8%20%D1%82%D0%B5%D1%85%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%BB%D1%83%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8%20%3E%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F%20632.%20%D0%94%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%80%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%20%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%20%D1%81%22%20%5Ct%20%22_blank) Гражданского кодекса Украины цена в договоре устанавливается по договоренности сторон.

 Как указано в части 2 статьи 23 Закона Украины «Об аренде земли» арендная плата за земельные участки, которые находятся в собственности физических и юридических лиц, пересматривается по соглашению сторон.

 Судом установлено, что 07.04.2009 года между Ф.И.О. и ООО «Надия+» был заключен договор аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения общей площадью 7,59 га, расположенного в границах <название организации> . Договор заключен на десять лет, зарегистрирован в <наименование организации>, о чем в Государственном реестре земель совершена запись от 07.04.2009 года под № <номер>. Ф.И.О. земельные участки принадлежали на праве собственности, что подтверждается государственным актом на право частной собственности на землю серии II-КМ № <номер>.

 Согласно пункту 4.1 договора арендная плата вносится арендатором в смешанной форме (натуральной, денежной и отработочной) и в размере 2622 гривен в год.

 Пунктом 4.3 договора предусмотрено, что арендная плата вносится не позднее 31 декабря текущего года.

 Денежная часть арендной платы остается неизменной (пункт 4.2 договора).

 Согласно п. 12.1 договора изменение условий договора осуществляется в письменной форме по взаимному согласию сторон.

 Переход права собственности на арендованный земельный участок к другому лицу, а также реорганизация юридического лица-арендатора не является основанием для изменения условий или расторжения договора. (п. 12.5.2).

 14.11.2012 года арендодатель Ф.И.О. умерла.

 Согласно п.1 ст. 1112 ГК РФ в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности. Временем открытия наследства является момент смерти гражданина (п. 1 ст. 1114 ГК РФ). Аналогичные положения были закреплены в статьях 1218 и 1220 ГК Украины.

 22.09.2015 года Логиновой А.Л. нотариусом Армянского городского нотариального округа Республики Крым Ф.И.О. выдано три свидетельства о праве на наследство по закону, а именно земельных участков площадью 57400 кв. м., 16300 кв.м., 2200 кв.м., находящихся на территории <название организации> Красноперекопского района Республики Крым на землях сельскохозяйственного назначения, принадлежавших наследодателю на праве собственности на основании государственного акта на право частной собственности на землю серии II-КМ № <номер> (л.д. 19-21).

 Право собственности Логиновой А.Л. на указанные земельные участки зарегистрировано в <наименование организации> 15.12.2015 года, 24.12.2015 и 28.03.2016 года (л.д. 22-30).

 Согласно статьи [65 Земельного кодекса](http://sudact.ru/law/zemelnyi-kodeks/glava-x/statia-65/%22%20%5Co%20%22%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%20%3E%20%20%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0%20X.%20%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0%20%D0%B7%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D1%8E%20%D0%B8%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B8%20%3E%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F%2065.%20%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B8%22%20%5Ct%20%22_blank) РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

 В силу ст. [614 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-34/ss-1_2/statia-614/%22%20%5Co%20%22%D0%93%D0%9A%20%D0%A0%D0%A4%20%3E%20%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB%20IV.%20%D0%9E%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%B2%D0%B8%D0%B4%D1%8B%20%D0%BE%D0%B1%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%20%3E%20%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0%2034.%20%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0%20%3E%20%C2%A7%201.%20%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B8%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B5%20%3E%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F%20614.%20%D0%90%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D0%B0%22%20%5Ct%20%22_blank) арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

 Судом установлено, что 19.09.2016 года и 27.12.2017 года Логиновой А.Л. была выплачена арендная плата в сумме по 8630 рублей соответственно за 2016 год и за 2017 год, что подтверждается копиями ведомостей, предоставленных ООО «Надия+».

 02.07.2018 года Логинова А.Л. обратилась к ООО «Надия+» с заявлением, в котором просила расторгнуть договор аренды земли в связи с окончанием срока аренды, просила после уборки ранних зерновых ее земли не обрабатывать (л.д. 52), на указанное заявление Логиновой А.Л. 20.07.2018 года дан ответ, согласно которому ООО «Надия+» не возражает против расторжения договора аренды земли с указанной даты в ее заявлении, поэтому договор аренды земли продлеваться и заключаться не будет, а также не будет обрабатываться земельный участок согласно просьбы Логиновой А.Л. (л.д. 48). Указанный ответ на заявление Логиновой А.Л. был получен лично 20.07.2018 года, что ею в судебном заседании не оспаривалось.

 15.01.2019 года между Логиновой А.Л. и Ф.И.О. был заключен договор аренды вышеуказанных земельных участков, зарегистрирован в ЕГРН 24.04.2019 года (л.д. 23,26,29).

 01.03.2019 года Логинова А.Л. направила ООО «Надия+» претензию с предложением в течение 10 дней с момента получения претензии предоставить ей акт сверки взаиморасчетов по договору аренды за 2016-2018 годы, погасить сумму задолженности по договору 8744,99 рублей, пени в размере 1133,34 рублей, возместить ранее уплаченную сумму земельного налога за 2017 год в размере 801 рубль, выполнить обязанность по возврату земельных участков по акту приема-передачи (л.д. 33).

 Согласно справок по форме 2-НДФЛ ООО «Надия+» оплачен налог на доходы физических лиц с доходов за земельный пай Логиновой А.Л. в 2016 году в сумме 3962 рублей, в 2017 году -1290 рублей.

 ООО «Надия+» предоставлен расчет (л.д. 53), согласно которому за 2018 год Логиновой А.Л. начислена арендная плата в сумме 5014 рублей, как пояснила представитель ответчика Ф.И.О., данная сумма начислена до 01.08.2018 года, так как договор аренды земли с Логиновой А.Л. был расторгнут.

 Как было указано в судебном заседании представителем ООО «Надия+» Ф.И.О., выплачивая арендную плату, при переводе гривны в рубли применялся коэффициент 3,0, однако, обоснований тому не приведено.

 Согласно ст. [6 ГК РФ](http://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-1/statia-1/%22%20%5Co%20%22%D0%93%D0%9F%D0%9A%20%D0%A0%D0%A4%20%3E%20%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B4%D0%B5%D0%BB%20I.%20%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B8%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%3E%20%D0%93%D0%BB%D0%B0%D0%B2%D0%B0%201.%20%D0%9E%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%3E%20%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F%201.%20%D0%97%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%BE%20%D0%BE%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D1%81%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B8%D0%B7%D0%B2%D0%BE%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%22%20%5Ct%20%22_blank) в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона). При невозможности использования аналогии закона права и обязанности сторон определяются исходя из общих начал и смысла гражданского законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, разумности и справедливости.

 Применительно к рассматриваемому случаю такой нормой является пункт 3.4 Приложения 3 к Постановлению Совета Министров Республики Крым от 12.11.2014 года № 450 «О плате за земельные участки, которые расположены на территории Республики Крым», в котором указано, что плата, установленная в договорах права пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), права застройки земельного участка (суперфиций), аренды земельного участка, заключенных до 21 марта 2014 года, признается равной платежам, установленным прежними договорами, и при заключении договора аренды земельного участка по основаниям, предусмотренным частями 6 и 13 статьи 3 Закона Республики Крым от 31 июля 2014 года № 38-ЗРК «Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Республики Крым», пересчитывается в рубли с учетом коэффициента 3,8 и, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка, с учетом коэффициентов инфляции, установленных приложением 4 к настоящему постановлению. В том случае, если плата в договоре аренды земельного участка была установлена до 1 января 2012 года от стоимости одного гектара пашни или от ставки земельного налога с одного гектара пашни, при ее пересчете учитывается также коэффициент 1,756.

 Указанная норма регулирует порядок определения размера арендной платы земельных участков, находящихся в собственности Республики Крым.

 Таким образом, с учетом указанной нормы и п. 4.2 договора суд соглашается с расчетом задолженности по арендной плате, произведенным Логиновой А.Л.: арендная плата за 2016 год и 2017 года составляет 8668,33 рублей (2622 грн. \*3,8 =9963,80 рублей; 9963,80 рублей – НДФЛ 13 %), за вычетом оплаченных в 2016 и 2017 году сумм по 8630 рублей, задолженность по невыплаченной арендной плате составляет 76,66 рублей (8668,33-8630) \*2.

 Доводы истца о том, что размер арендной платы за 2018 год составляет 8668,33 рублей, за 2019 год (с 01.01.2018 года по 15.01.2019 года) – 356,23 рублей, суд находит несостоятельными, поскольку договор аренды расторгнут с 01.08.2018 года, о чем свидетельствует заявление Логиновой А.Л. от 02.07.2018 года и полученный на данное заявление ответ от 20.07.2018 года.

 Среди обязанностей арендатора в пункте 9.4.4 договора аренды указано, что после окончания срока договора аренды на протяжении трех дней вернуть по акту приема-передачи арендодателю арендованные земли в состоянии, надлежащем для использования в соответствии с целевым назначением.

 То обстоятельство, что при расторжении договора акт приема-передачи земельного участка не был подписан, не свидетельствует о том, что действие договора аренды продлевалось. В договоре предусмотрена обязанность арендатора вернуть арендованные земли по акту приема-передачи, составление же данного акта именно арендатором договором не оговорено. Логинова А.Л., получая 20.07.2018 года у арендатора ответ на письмо о расторжении договора, не лишена была возможности обратиться к арендатору самостоятельно для составления акта приема-передачи земельных участков. Кроме того, с претензией истец обратилась к ответчику лишь 01.03.2019 года, при этом отсутствие акта-приема передачи земельных участков не препятствовало истцу заключить договор аренды земли с новым арендатором 15.01.2019 года.

 С учетом изложенного, требования истца о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.08.2018 года по 15.01.2019 года удовлетворению не подлежат.

 Размер арендной платы за 2018 год составит 5034,76 рублей (212 дней (период с 01.01.2018 по 31.07.2018) \* 8668,33 рублей (размер арендной платы в год) : 365 дней).

 Рассматривая исковые требования о взыскании неустойки, суд приходит к следующему.

 Пунктом 4.5 договора предусмотрено, что в случае невнесения арендной платы в сроки, определенные этим договором, начисляется пеня в размере 0,2% невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

 Согласно п. 4.1.3 договора срок арендной платы может быть перенесен арендатором в пределах шести месяцев при условии надлежащего уведомления арендодателя. Из пункта 4.1.4 договора следует, что о дате выплаты арендной платы арендодатель, который является работником арендатора, извещается путем размещения информации на видном месте. Арендодатель, который не находится с арендатором в трудовых отношениях – индивидуально.

 С учетом условий договора размер пени за период просрочки выплаты задолженности по основному долгу за 2016-2018 год составит: за 2016 год – 57,11 рублей (38,33 рублей задолженность\* 745 дней просрочки\*0,2 %), за 2017 год – 29,13 рублей (38,33 рублей задолженность \*380 дней просрочки \*0,2%), за 2018 год – 3302,80 рублей (5034,76 рублей задолженность \* 328 дней просрочки (с 01.08.2018 года по 25.06.2019 года)\*0,2 %), всего – 3389,04 рублей.

 Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательства и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, в связи с чем, как мера обеспечения она призвана стимулировать должника к надлежащему исполнению обязательства, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств, независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

 Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

 В возражениях ответчик указал, что неустойка в размере 0,2 % за каждый день просрочки от суммы долга является явно чрезмерной, согласно Постановлению госсовета Крыма неустойка установлена в размере 0,1 %.

Учитывая установленные судом обстоятельства дела, а именно то, что арендная плата Логиновой А.Л. за 2016 и 2017 годы частично была выплачена 19.06.2016 и 27.12.2017 года соответственно, остаток долга за 2016 и 2017 год составлял по 38,33 рубля, с 01.08.2018 года договор аренды между сторонами был расторгнут, а с исковым заявлением в суд истец обратилась лишь 25.06.2019 года, суд приходит к выводу о том, что размер неустойки 3389,04 рублей несоразмерен последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение необоснованной выгоды.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым уменьшить размер неустойки (пени) до 1694,52 рублей.

Логиновой А.Л. 20.09.2018 года была произведена оплата земельного налога за 2017 год, что подтверждается сведениями ФНС.

Пунктом 14.5 договора аренды было предусмотрено, что земельный налог за арендованную землю оплачивается арендатором.

В соответствии со статьей 269 Налогового Кодекса Украины (в редакции 2009 года) плательщиками налога являются: собственники земельных участков (паев); землепользователи.

Доводы ответчика о том, что требования истца о возмещении земельного налога противоречат п. 1 и п. 2 ст. 388 НК РФ, суд находит не состоятельными, поскольку договор аренды земли был заключен в 2009 году и арендатору, как землепользователю, следует возместить оплаченный арендодателем земельный налог.

 Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

 С учетом того, что суд пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию сумма госпошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований.

 Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, мировой судья

Р Е Ш И Л:

Иск Логиновой А. Л. - удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Надия+», ОГРН 1149102083360, ИНН 9106002195, КПП 910601001, юридический адрес: <адрес> в пользу Логиновой А. Л., <персональные данные> задолженность по арендной плате по договору от 07.04.2009 года за период 2016, 2017, 2018 года в сумме 5111,42 рублей, неустойку за просрочку уплаты арендных платежей в сумме 1694,52 рублей, возмещение оплаты земельного налога за 2017 год в сумме 801,00 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 304,15 рублей, а всего взыскать – 7911,09 (семь тысяч девятьсот одиннадцать рублей девять копеек) рублей.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

В соответствии с частью 4 статьи 199 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле (и их представители), присутствовавшие в судебном заседании, вправе обратиться к мировому судье с заявлением о составлении мотивированного решения суда в течение трех дней со дня объявления резолютивной части решения суда; не присутствовавшие – в течение пятнадцати дней со дня объявления резолютивной части решения суда.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноперекопский районный суд Республики Крым в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме, через мирового судью судебного участка № 58 Красноперекопского судебного района Республики Крым.

Мотивированное решение изготовлено 5 августа 2019 года.

 Мировой судья: М.В. Матюшенко