

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Егород Омск
27 сентября 2021 года№ дела
А46-9383/2020*Резолютивная часть решения оглашена 21 сентября 2021 года**Решение в полном объеме изготовлено 27 сентября 2021 года*

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Распутиной В.Ю., при ведении протокола судебного заседания до перерыва – помощником судьи Кулаевой Е.В., после перерыва – секретарем судебного заседания Дубровиной Ю.П., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению Министерства имущественных отношений Омской области (ИНН 5503079101, ОГРН 1045504006822) к обществу с ограниченной ответственностью «Каремак» (ИНН 5502043720, ОГРН 1025500526402) о взыскании задолженности, расторжении договора, при участии в деле третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска (ИНН 5503031117, ОГРН 1025500761142), в судебном заседании приняли участие:

от истца – Лукьянова Н.М. (доверенность от 20.01.2021 сроком по 31.12.2021, удостоверение, диплом);

от ответчика – Журавлев А.В. (доверенность от 06.09.2021 сроком на один год, паспорт, диплом), Лев Ж.Ю. (доверенность от 04.02.2019 сроком на три года, паспорт, диплом);

от третьего лица – не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л :

Министерство имущественных отношений Омской области (далее – Министерство, истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Каремак» (далее – ООО «Каремак», ответчик) о взыскании задолженности по договору № АЗ-36-004-2016 от 10 декабря 2016 года по основному долгу в сумме 1 969 530,29 руб. за период с 1 января 2019 года по 31 января 2020 года, пени в сумме 431 286,77 руб. за период с 5 июня 2019 года по 29 января 2020 года.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил заявленные требования, изложив их в следующей редакции:

1) взыскать с ООО «Каремак» задолженность по договору № АЗ-36-004-2016 от 10 декабря 2016 года по основному долгу в сумме 5 051 835 рублей 98 копеек за период с 1 июня 2019 года по 31 августа 2021 года, пени в сумме 2 336 827 рублей 92 копейки за период с 07 декабря 2017 года по 01 августа 2021 года,

2) расторгнуть договор аренды земельного участка № АЗ-36-004-2016 от 10 декабря 2016 года с кадастровым номером 55:36:110201:3883, находящегося по адресу: г.Омск, бульвар Архитекторов, д. 1/2, и возвратить Минимуществу земельный участок с

кадастровым номером 55:36:110201:3883 по акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования в соответствии с разрешенным использованием.

В соответствии с частью 1 статьи 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Уточнения приняты судом.

Определением от 26.06.2020 производство по делу приостанавливалось до вступления в законную силу итогового судебного акта по делу № За-94/2020, рассматриваемому Омским областным судом.

Протокольным определением от 29.04.2021 производство по делу возобновлено.

Определением от 06.07.2021 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Департамент архитектуры и градостроительства Администрации города Омска.

В судебном заседании представитель Министерства требование поддержала.

Представители ответчика против удовлетворения исковых требований возражали, поддержали доводы, изложенные в отзыве и дополнениях к нему.

Представители третьего лица в судебное заседание не явились. В порядке части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в их отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Между Омской областью в лице Министерства имущественных отношений Омской области и обществом с ограниченной ответственностью «Каремак» был заключен договор аренды АЗ-36-004-2016 от 10 декабря 2016 года на земельный участок с кадастровым номером 55:36:110201:3883, общей площадью 31 302 кв.м, расположенный по адресу: Омская область, г. Омск, Кировский АО, б-р Архитекторов, д. 1/2.

Согласно пункту 1.1 договора аренды срок действия договора аренды земельного участка составляет 5 лет.

Пунктом 2.1 договора аренды арендная плата за объект аренды устанавливается в размере 121 201 руб. 87 коп. в месяц.

С 01 января 2019 года в связи с вступлением в силу постановления Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п», ежемесячная арендная плата по договору аренды АЗ-36-004-2016 с 1 января 2019 года составила 272 704,20 руб. в месяц.

С 01 января 2021 года в связи с вступлением в силу Приказа Минимущества от 20 ноября 2020 года № 45-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Омской области» ежемесячная арендная плата по договору аренды № АЗ-36-004-2016 за земельный участок с кадастровым номером 55:36:110201:3883 составила 267 873,91 руб.

В связи с перерасчетом задолженность ООО «Каремак» составила 7 388 663 рубля 90 копеек, из которых 5 051 835 рублей 98 копеек основной долг и 2 336 827 рублей 92 копейки

пени.

Ссылаясь на то, что задолженность в добровольном порядке обществом не погашена, Министерство обратилось в Арбитражный суд Омской области с настоящим исковым заявлением. Поскольку ООО «Каремак» было допущено нарушение условий договора в виде невнесения арендной платы более двух раз подряд Министерство также предъявило требование о его расторжении.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, суд полагает, что заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению, исходя из следующего.

Статьей 8 ГК РФ в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей указаны основания, предусмотренные законом и иными правовыми актами, а также действия граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со статьей 307 ГК РФ обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В настоящем случае сложившиеся между сторонами гражданско-правовые отношения возникли на основании договора аренды недвижимого имущества - земельного участка, подлежат регулированию нормами параграфа 1 главы 34 ГК РФ (общие положения об аренде), разделом 3 части 1 ГК РФ (общие положения об обязательствах), Земельным кодексом Российской Федерации, а также условиями заключенного договора.

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

Арендатор в свою очередь обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом на условиях договора (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

В обоснование своих возражений ООО «Каремак» указало на невозможность использования земельного участка в спорный период в соответствии с его целевым назначением по договору аренды. В частности, отметило, что в договоре аренды № АЗ-36-004-2016 от 10.12.2016г. было указано разрешенное использование и целевое назначение аренды участка — для строительства гостиничного и административно-торгового комплексов, площадь — 31302 кв.м.

Указанные целевое назначение аренды и разрешенное использование участка «для строительства гостиничного и административно-торгового комплексов» отражены в сведениях Государственного кадастра недвижимости и в Акте приема-передачи земельного участка.

25.07.2017 года Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска выдал ООО «Каремак» градостроительный план земельного участка № RU 55301000-0000000000017802. Согласно чертежу полученного градостроительного плана на всем, предоставленном в аренду ООО «Каремак» земельном участке (за исключением с двух сторон участка 6-и метровой зоны отступа от красных линий), разрешается строительство объектов капитального строительства.

Как следует из пояснений ответчика, получив данный градостроительный план и убедившись, что весь предоставленный в аренду земельный участок пригоден для застройки, договор аренды был передан Обществом для регистрации (зарегистрирован 09.10.2017г.).

Между тем, при получении градостроительного плана № РФ 55-2-36-0-00-2021-0284 от

01.02.2021г. выявилась следующая информация по Участку:

«Земельный участок расположен в границах территориальной зоны объектов административно-делового и общественного назначения ОД1-215. Установлен градостроительный регламент»;

«Земельный участок расположен:

Частично в элементе планировочной структуры № 9Г планировочного района II:

- зона планируемого размещения объектов городской рекреации (комплексное благоустройство территории с организацией пешеходной зоны с озеленением и плескательными бассейнами, фонтанами и т. п.)

- зона планируемого размещения объектов административно-делового и общественного назначения (комплексное благоустройство территории с организацией пешеходных аллей и озеленением, размещение объектов административно-коммунального назначения)

- в нормативном 6-ти метровом отступе от красных линий

- частично в красных линиях бульвара Архитекторов».

Как указало ООО «Каремак», в чертеже вышеуказанного градостроительного плана предусмотрены границы земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства: два небольших заштрихованных участка.

После получения данного градостроительного плана ООО «Каремак» обратилось в ООО «ГЮЦН «Эталон» с ходатайством о подготовке проекта внесения изменений в проект планировки, которым вышеуказанные градостроительные ограничения были установлены.

В свою очередь «ГЮЦН «Эталон» запросило в Департаменте архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска документацию из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Омска относительно элемента планировочной структуры № 9Г планировочного района II.

Сопроводительным письмом от 11 марта 2021 года исх.№ 11-02/1787 Департамент архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска предоставил «ГЮЦН «Эталон» информацию на оптическом диске с описью оптического диска.

Из представленной департаментом информации из ИСОГД следует, что еще 23 сентября 2016 года Администрацией г. Омска было принято постановление № 1181-п, утверждающее в новой редакции чертеж планировки территории в отношении планировочной структуры № 9Г планировочного района II, предусматривающий вышеуказанные градостроительные ограничения, отраженные в градостроительном плане № РФ 55-2-36-0-00-2021-0284 от 01.02.2021г.

ООО «ГЮЦН «Эталон», используя представленный департаментом в электронном виде (на диске) чертеж планировки территории, с помощью программы AutoCAD (двух- и трёхмерная система автоматизированного проектирования и черчения, разработанная компанией Autodesk), вычислило площадь двух заштрихованных в градостроительном плане участков, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства. Площадь меньшего участка составила 416 кв.м. (4 сотки), а площадь большого - 916 кв.м. (9 соток). Исходя из этого, процентное соотношение площади арендуемого земельного участка (31 302 кв.м.) и площади участка, на которой разрешается строительство объектов капитального строительства (1221 кв.м.), составляет 4,2%.

В то время как разработанный по заказу ООО «Каремак» эскиз проекта гостинично-офисного комплекса предусматривает строительство в едином комплексе гостиницы общей

площадью 12 500 кв.м. на 360 номеров, торгового комплекса (торговой площадью 20 000 кв.м.; административно-офисной площадью 10 000 кв.м.).

По убеждению ответчика, с учетом вскрывшихся в 2021 году обстоятельств, ООО «Каремак» было введено в заблуждение Арендодателем и Департаментом архитектуры и градостроительства Администрации г. Омска относительно того, что предоставленный ему в аренду земельный участок пригоден для строительства гостиничного и административно-торгового комплексов. В связи с вышеизложенным, Ответчик считает, что в данном случае обязанность по уплате арендных платежей у Общества отсутствует, в связи с невозможностью пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от ООО «Каремак».

Относительно указанных доводов ответчика суд считает необходимым указать следующее.

Действительно, согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В силу статьи 612 ГК РФ, арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

В этом случае арендатор вправе совершить одно из предусмотренных пунктом 1 данной статьи действий, в частности, потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; потребовать досрочного расторжения договора.

Родовая принадлежность договора аренды относит его к категории гражданско-правовых договоров на передачу имущества. Договор аренды является двусторонним, консенсуальным, возмездным и взаимным. Консенсуальный характер договора обуславливает его заключенность с момента достижения сторонами соглашения по его существенным условиям.

Передача сданного в аренду имущества арендатору представляет собой исполнение заключенного и вступившего в силу договора аренды со стороны арендодателя. Взаимный характер договора аренды выражается в том, что на стороне арендатора во всех случаях лежит встречное исполнение его обязательств, то есть исполнение арендатором обязанности по перечислению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем своих обязательств по передаче имущества во владение и пользование арендатору (пункт 1 статьи 328 ГК РФ).

Соответственно арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он был лишен возможности пользоваться объектом аренды по не зависящим от него обстоятельствам, поскольку из положений статей 606 и 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатора использованием вещью, в соответствии с ее назначением.

В таких случаях при доказанности оснований гражданско-правовой ответственности сумма арендной платы в качестве упущенной выгоды может быть взыскана арендодателем с лица, действия которого привели к наступлению этих обстоятельств.

Суд принимает во внимание наличие у ООО «Каремак» препятствий в пользовании земельным участком.

Между тем, ответчиком не учитывается, что в силу статей 606, 614 ГК РФ в арендных

отношениях обязательству арендодателя предоставить в пользование арендатору объект аренды корреспондирует встречное исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы.

Следовательно, в отсутствие действий арендатора по расторжению договора арендодатель вправе рассчитывать на надлежащее исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы, поскольку ответчик занимал земельный участок, не ограничивался в доступе на земельный участок, то есть фактически пользовался им, вследствие чего арендодатель был лишен возможности сдать данный земельный участок в аренду иному лицу.

Как следует из пояснений ООО «Каремак», о невозможности строительства на спорном земельном участке ему стало известно в 2021 году. Таким образом, с момента предоставления земельного участка в 2016 по 2021 год, о наличии препятствий Обществу известно не было, а, следовательно, оснований полагать, что невозможность использования участка в означенный период времени была вызвана изменениями в градостроительном плане, у суда не имеется.

Что касается периода с 01.01.2021, суд также не усматривает оснований для освобождения Общества от оплаты арендных платежей, поскольку действия ООО «Каремак» и возражения его относительно расторжения договора, свидетельствуют о том, что арендатор заинтересован в сохранении арендных отношений относительно земельного участка (определение Верховного Суда Российской Федерации от 09.12.2016 № 304-ЭС16-16627 по делу № А46-12407/2015). С требованиями о расторжении договора аренды земельного участка или соразмерном уменьшении арендной платы Общество к арендодателю не обращалось. Действия ООО «Каремак» направлены на сохранение договорных правоотношений и дальнейшее пользование участком при внесении за него арендной платы на условиях договора.

Кроме того, действия третьего лица, приведшие к невозможности использования земельного участка по назначению, не могут освобождать арендатора от обязанности по внесению арендной платы, поскольку такое лицо не является стороной по договору (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 08.09.2015 № 309-ЭС15-11099).

С учетом изложенного суд пришел к выводу, что, несмотря на изменения в градостроительном плане, у арендатора сохранялось обязательство по внесению арендной платы по договору АЗ-36-004-2016 от 10 декабря 2016 года, вследствие фактического пользования земельным участком.

Вместе с тем, судом признается необоснованным предъявление Министерством ко взысканию с ответчика суммы основного долга в размере 5 051 835 рублей 98 копеек.

Пункт 1 статьи 424 ГК РФ устанавливает, что в предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Так, исходя из положений статьи 424 ГК РФ, статьи 39.7 ЗК РФ, разъяснений пунктов 16, 19 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», арендная плата за земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, является регулируемой ценой.

Как следует из материалов дела, с 1 января 2019 года вступило в силу постановление Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п «Об утверждении Порядка

определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, и внесении изменений в постановление Правительства Омской области от 5 октября 2015 года № 275-п», согласно которому расчет размера арендной платы за использование земельных участков, за исключением случаев, предусмотренных Постановлением, осуществляется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, ежемесячная арендная плата по договору аренды АЗ-36-004-2016 с 1 января 2019 года составила 272 704,20 руб. в месяц.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 18 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», а также пунктом 12 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Омской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Омской области от 26 декабря 2018 года № 419-п, размер арендной платы изменяется в соответствии с законодательством в одностороннем порядке по требованию арендодателя в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка с перерасчетом размера арендной платы по состоянию на 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Приказом Минимущества от 22 июня 2021 № 47-п в приказ Минимущества от 20 ноября 2020 года № 45-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Омской области» внесены изменения на основании решения бюджетного учреждения Омской области «Омский центр кадастровой оценки и технической документации» о пересчете кадастровой стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:110201:3883 в связи с исправлением ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, от 14 мая 2021 года.

Приказ № 45-п вступил в силу 26 декабря 2020 года и результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Омской области, применяется с 1 января 2021 года.

Ежемесячная арендная плата по договору аренды № АЗ-36-004-2016 за земельный участок с кадастровым номером 55:36:110201:3883 с 1 января 2021 года составляет 267 873,91 руб. и рассчитывается следующим образом:

$$A/\text{год} = 71\,433\,042,12 \times 4,5\% = 3\,214\,486,9 \text{ руб.},$$

$$A/\text{мес} = 3\,214\,486,9 / 12 = 267\,873,91 \text{ руб.}, \text{ где:}$$

где: 71 433 042,12 руб. - кадастровая стоимость земельного участка (согласно приказу 45-п в редакции приказа Минимущества от 22 июня 2021 № 47-п). 4,5% - экономически обоснованный коэффициент, установленный для земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц (строка 6 Приложения «Значение коэффициента, применяемого для расчета размера арендной платы» к Порядку).

Согласно расчету истца задолженность за период с 1 июня 2019 года по 31 августа 2021 года составила 5 051 835 рублей 98 копеек.

В материалы дела ООО «Каремак» представлен контррасчет задолженности по основному долгу, из содержания которого усматривается следующее:

- в период с 01.06.2019 по 31.12.2019 Обществом оплачено 848 413 рублей 02 копейки

арендных платежей, в то время как начислено Министерством 1 908 929 рублей 40 копеек. Следовательно, сумма задолженности ответчика за означенный период составляет 1 060 516 рублей 38 копеек,

- в период с 01.01.2020 по 31.12.2020 Обществом оплачено 1 454 422 рубля 44 копейки арендных платежей, в то время как начислено Министерством 3 272 450 рублей 40 копеек. Следовательно, сумма задолженности ответчика за означенный период составляет 1 818 027 рублей 96 копеек,

- в период с 01.01.2021 по 31.08.2021 Обществом оплачено 727 211 рублей 22 копейки арендных платежей, в то время как начислено Министерством 2 142 991 рубль 20 копеек. Следовательно, сумма задолженности ответчика за означенный период составляет 1 415 799 рублей 98 копеек.

Следовательно, общий размер задолженности составил: 1 060 516 рублей 38 копеек (за период с 01.06.2019 по 31.12.2019) + 1 818 027 рублей 96 копеек (за период с 01.01.2020 по 31.12.2020) + 1 415 799 рублей 98 копеек (за период с 01.01.2021 по 31.08.2021) = 4 294 324 рубля 32 копейки.

Расчет проверен судом и признан верным.

Включение в размер задолженности ООО «Каремак» суммы в размере 757 511 рублей 65 копеек, возникшей в результате перерасчета за период с 01.01.2019 по 31.05.2019 (151502.33 (разница между подлежащей оплате сумме, исходя из расчета 272 704,20 руб. в месяц и произведенного Обществом расчета, исходя из 121 201,87 руб. в месяц) x 5 мес. = 757 511,65 руб.), при заявленном периоде взыскания с 01.06.2019, признается судом необоснованным.

Таким образом, суд соглашается с доводами ответчика о размере подлежащей уплате задолженности за период с 01.06.2019 по 31 августа 2021 года в сумме 4 294 324 рубля 32 копейки.

В соответствии со статьями 329, 330, 331 ГК РФ исполнение обязательств может быть обеспечено неустойкой (штрафом, пеней), которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, если соглашение о неустойке совершено сторонами в письменной форме.

Поскольку судом установлено ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств, условиями пункта 5.3 договора предусмотрено начисление арендатору неустойки, требования о ее взыскании также заявлены Министерством правомерно.

ООО «Каремак» заявлено о применения срока исковой давности, а также о снижении неустойки в порядке статьи 333 ГК РФ до суммы, рассчитанной исходя из однократной учетной ставки Банка России.

В соответствии со статьей 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Статья 196 ГК РФ предусматривает, что общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно пункту 2 статьи 200 ГК РФ по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Как разъяснено в пункте 16 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» согласно пункту 3 статьи 202 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности приостанавливается, если стороны прибегли к несудебной процедуре разрешения спора, обращение к которой предусмотрено законом, в том числе к обязательному претензионному порядку. В этих случаях течение исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, а при отсутствии такого срока - на шесть месяцев со дня начала соответствующей процедуры.

В силу части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации гражданско-правовые споры о взыскании денежных средств по требованиям, возникшим из договоров, других сделок, вследствие неосновательного обогащения, могут быть переданы на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом или договором.

Поскольку закон предусмотрен обязательный претензионный порядок, следовательно, течение срока исковой давности приостанавливается на срок, установленный законом для проведения этой процедуры, то есть в данном случае на тридцать календарных дней.

Настоящее исковое заявление в уточненной редакции подано истцом в Арбитражный суд Омской области 03.08.2021, поэтому срок исковой давности в отношении задолженности, возникшей до 03.07.2018, истцом пропущен.

В соответствии с частью 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Таким образом, в связи с истечением срока исковой давности в удовлетворении требования Министерства о взыскании задолженности по пени, возникшей до 03.07.2018, надлежит отказать.

Помимо указанного, статьей 333 ГК РФ предусмотрено право суда снизить подлежащую взысканию неустойку по заявлению должника, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

При решении вопроса о размере подлежащей взысканию неустойки суд обязан выяснить соответствие взыскиваемой неустойки наступившим у кредитора негативным последствиям нарушения должником обязательства и установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора. Решение вопроса о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства производится на основании имеющихся в деле материалов и конкретных обстоятельств дела.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства ГК РФ предполагает выплату добросовестной стороне такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 26.05.2011 № 683-О-О указано, что право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

При этом суд обязан выяснить соответствие взыскиваемой неустойки наступившим у

кредитора негативным последствиям нарушения должником обязательства и установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора. По смыслу приведенной правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в абзаце втором пункта 2 Постановления № 81 разъяснил, что разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

При этом к выводу о наличии или отсутствии оснований для снижения суммы неустойки суд приходит в каждом конкретном случае при оценке имеющихся в деле доказательств по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном их исследовании.

Из разъяснений пункта 2 Постановления № 81 следует, что разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

С учетом изложенного, поскольку установленная договором ставка неустойки значительно превышает размер двойной ключевой ставки, истцом не приведено доказательств наличия у него убытков, вызванных ненадлежащим исполнением обществом своих обязательств (пункт 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»), суд считает, что заявленная к взысканию неустойка подлежит снижению до 458 626 рублей 99 копеек.

Указанная сумма рассчитана за период с 03.07.2018 по 01.08.2021, исходя из двойной ключевой ставки.

Учитывая обстоятельства рассматриваемого дела, наличие у ООО «Каремак» препятствий в пользовании спорным земельным участком, длительную невозможность использования означенным объектом недвижимого имущества по назначению и получения дохода от его эксплуатации, по мнению суда, означенная сумма пени приведет к соблюдению баланса интересов сторон правоотношений (даже несмотря на то, что такие правоотношения возникли на основании договора), поскольку размер подлежащей взысканию неустойки, как суммы компенсационного характера, должен соотноситься с нарушенным интересом.

Суд отмечает, что в данном случае снижение размера неустойки не ущемляет права истца, а устанавливает баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, поскольку в данном случае усматривается несоразмерность предъявленной к взысканию санкции последствиям, возникшим в результате нарушения условий договора, и получение истцом необоснованной выгоды в результате привлечения ответчика к ответственности недопустимо.

Кроме того, суд принимает во внимание, что в силу пункта 74 Постановления № 7, возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе

представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно. Таковые в данном случае не представлены. Наличие у истца негативных последствий ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по оплате в установленный договором срок в виде причинения убытков, которые компенсирует взыскание неустойки в заявленном размере из материалов дела не усматривается.

Таким образом, взыскание неустойки в сумме 458 626 рублей 99 копеек не ущемит права истца, а установит баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения; таковая является справедливой, достаточной и соразмерной нарушенным ответчиком обязательствам.

Доказательств, свидетельствующих о том, что нарушение сроков оплаты по договору повлекло для истца такие негативные последствия, которые не могут быть компенсированы неустойкой с учетом уменьшения ее размера, истцом также не представлено.

Оснований для снижения неустойки, исходя из расчета однократной учетной ставки Банка России, а именно 251 988 рублей 24 копейки, судом не усмотрено.

Относительно требования о расторжении договора суд полагает необходимым указать следующее.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Понятие существенного нарушения, как и его квалифицирующие признаки, раскрывается законодателем при помощи оценочных категорий. В каждом конкретном случае вопрос о существенности нарушения должен решаться с учетом всех имеющих значение обстоятельств. При этом доказательства существенных нарушений договора должна представить сторона, обратившаяся в суд.

По требованию арендодателя договор аренды на основании подпункта 3 пункта 1 статьи 619 ГК РФ может быть досрочно расторгнут судом, в частности, в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 23 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», в отличие от общих оснований и порядка прекращения договора аренды, предусмотренных статьей 46 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 450 и 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации устанавливает специальные основания и порядок досрочного прекращения договора аренды земельного участка: арендодатель должен представить суду соответствующие доказательства, подтверждающие существенное нарушение договора аренды земельного участка со стороны арендатора. Обстоятельства, указанные в статье 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут служить основанием для досрочного расторжения договора аренды земельного участка лишь в том случае, когда они могут быть квалифицированы как существенные нарушения договора аренды земельного участка. Не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам

факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Пунктом 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» также разъяснено, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Министерство указало, что ООО «Каремак» не были осуществлены платежи за апрель, май, июнь 2021 года. Кроме того, в 2020 году также не была внесена арендная плата за аналогичный период (апрель, май, июнь 2020 года).

Однако как следует из материалов дела, как в 2020 году, так и в 2021 после допущенной просрочки, задолженность ООО «Каремак» была погашена (03.07.2020 в сумме 363 605 рублей 61 копейка, 08.06.2021 363 605 рублей 61 копейка), дальнейшие платежи ответчиком вносились своевременно.

Учитывая фактические обстоятельства настоящего спора, уплату ответчиком задолженности в разумный срок, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для досрочного судебного расторжения договора. Кроме того, расторжение договора, влекущее прекращение правоотношений, является крайней мерой, применяемой в случае, когда все другие средства воздействия на контрагента исчерпаны, а сохранение договорных отношений становится нецелесообразным и невыгодным для другой стороны.

Действительно, просрочка в оплате была допущена ООО «Каремак». Вместе с тем, задолженность по оплате аренды ответчиком была погашена (без учета перерасчета), что истец не отрицает и не оспаривает.

При рассмотрении требования о расторжении договора аренды по мотиву ненадлежащего исполнения арендатором обязательств по внесению арендной платы суд не вправе пренебрегать основными положениями гражданского законодательства (признание равенства участников гражданских правоотношений, автономии воли последних, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, а также соблюдение баланса интересов сторон сделки), должен надлежащим образом оценивать доказательства и фактические обстоятельства нарушения арендатором денежного обязательства из соответствующего договора, а также должен установить наличие (отсутствие) предпосылок для достижения сторонами сделки тех материальных результатов, к наступлению которых последние стремились при заключении договора.

Волеизъявление Министерства, выраженное при подписании и исполнении договора аренды, по существу направлено на получение определенного дохода от использования ООО «Каремак» имущества, а также на осуществление этим же Обществом на арендуемом земельном участке строительства объекта недвижимости.

Денежные средства от аренды спорного участка поступили в местный бюджет.

Вступая в договорные отношения, арендодатель предоставил арендатору срок для достижения целей предоставления земельного участка в аренду, а именно - 5 лет, для строительства гостиничного и административно-торгового комплексов. На сегодняшний день в силу независимых от ООО «Каремак» обстоятельств последний лишен возможности начать строительство и ввести готовый объект в эксплуатацию.

Принимая во внимание изложенное выше, суд приходит к выводу о том, что договор аренды в данном случае не подлежит расторжению по основанию несвоевременного внесения арендной платы. Формальное наличие условий, поименованных в пункте 3 статьи 619 Гражданского кодекса РФ, с учетом обстоятельств конкретного дела не может быть

признано достаточным правовым основанием для расторжения договора аренды земельного участка.

Исходя из фактических обстоятельств спора, суд считает несоразмерной степени допущенных ответчиком нарушений избранную истцом меру ответственности в виде расторжения договора.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Министерство освобождено от уплаты государственной пошлины по настоящему делу.

В связи с этим, государственная пошлина в соответствии со статьёй 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в размере 38 559 руб. 90 коп.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 49, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

требование Министерства имущественных отношений Омской области удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Каремак» (ИНН 5502043720, ОГРН 1025500526402) в пользу Министерства имущественных отношений Омской области (ИНН 5503079101, ОГРН 1045504006822) основной долг в сумме 4 294 324 руб. 32 коп., пени в сумме 458 626 руб. 99 коп.

В удовлетворении исковых требований в остальной части – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Каремак» (ИНН 5502043720, ОГРН 1025500526402) в доход федерального бюджета 38 559 руб. 90 коп. государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, Омская область, город Омск, улица 10 лет Октября, дом 42) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, Тюменская область, город Тюмень, улица Ленина, дом 74) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Настоящий судебный акт выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Информация о движении дела может быть получена путём использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.Ю. Распутина