

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
13 октября 2020 года№ дела
А46-12377/2020*Резолютивная часть решения объявлена 06 октября 2020 года.**Полный текст решения изготовлен 13 октября 2020 года.***Арбитражный суд Омской области в составе судьи Распутиной В.Ю.,
при ведении протокола** судебного заседания секретарем судебного заседания Зройчиковой В.В.,**рассмотрев** в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ГЕОТОРГ» (ИНН 5503252099, ОГРН 1145543034450) к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка,

в судебном заседании приняли участие:

от истца - Молоков А.В. по доверенности от 15.01.2018 (паспорт), копия диплома о высшем образовании представлен на обозрение суда,

от ответчика - Дубровин И.С. по доверенности от 23.09.2020 (паспорт), оригинал диплома о высшем образовании представлен на обозрение суда,

от третьего лица - не явились, извещены,

У С Т А Н О В И Л :

общество с ограниченной ответственностью «ГЕОТОРГ» (далее по тексту – ООО «Геоторг», истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением к Департаменту имущественных отношений Администрации города Омска (далее по тексту – Департамент, ответчик) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора аренды земельного участка.

Определением Арбитражного суда Омской области от 21.07.2020 указанное заявление принято и назначено к рассмотрению.

Определением Арбитражного суда Омской области от 08.09.2020 суд привлек, к участию в деле, в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «Элитстрой-недвижимости».

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявление в полном объеме.

Представитель Ответчика поддержал доводы, изложенные в отзыве на исковое заявление.

ООО «Элитстрой-недвижимости», надлежащим образом извещенное о дате, времени и месте рассмотрения требования в порядке, установленном статьёй 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явилось, явку

представителей не обеспечило.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующие обстоятельства.

ООО «Геоторг» являлось арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 04:3540 площадью 16 986 кв.м с местоположением, установленным в 168 м по направлению на северо-восток относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Центральный административный округ, ул. Омская, 10 «Б» предоставленного для строительства торгово-развлекательного комплекса на основании договора аренды № Д-Ц-31-11214 от 18.03.2016. Срок действия договора согласован сторонами до 27.01.2018.

В период действия договора аренды № Д-Ц-31-11214 от 18.03.2016 года, ООО «Геоторг» было зарегистрировано право собственности на объект незавершённого строительства: торгово-развлекательный комплекс с кадастровым номером 55:36:09 01 04:4135 площадью застройки 514,5 кв.м, степень готовности: 5%, адрес: г. Омск, ул. Омская (регистрационная запись № 55:36:090104:4135-55/001/2017-1 от 22.11.2017).

28.12.2018 Общество обратилось в адрес Департамента с заявлением о заключении нового договора аренды, сроком на три года, земельного участка с кадастровым номером 55:36:09 01 04:3540 площадью 16 986 кв.м с местоположением, установленным в 168 м по направлению на северо-восток относительно жилого дома, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ЦАО, ул. Омская, 10 «Б» для достройки объекта незавершённого строительством (исх. № 65).

Поскольку ответ Департамента в адрес Общества не поступил, ООО «Геоторг» оспорило бездействие уполномоченного органа в арбитражном суде.

Решением арбитражного суда Омской области от 17 апреля 2018 года по делу № А46-2888/2018, оставленным в силе постановлением восьмого арбитражного апелляционного суда от 31 июля 2018 года заявление ООО «Геоторг» удовлетворено в полном объёме. На Департамент имущественных отношений Администрации г.Омска была возложена обязанность в течение 30 дней со дня вступления решения суда в законную силу рассмотреть заявление ООО «Геоторг» от 28.12.2017 о заключении нового договора аренды, сроком на три года, земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:3540 площадью 16 986 кв.м. с местоположением, установленным в 168 м по направлению на северо-восток относительно жилого дома имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ул. Омская, д. 10 «Б» для достройки объекта незавершённого строительства: торгово-развлекательный комплекс, кадастровый номер 55:36:09 01 04:4135, площадь застройки 514,5 кв.м, степень готовности: 5%, адрес: Омская область, г. Омск, ул. Омская, и совершить одно из действий в соответствии с требованиями части 5 статьи 39.17 Земельного кодекса Российской Федерации.

Кроме того, решением арбитражного суда Омской области от 16 ноября 2018 года по делу № А46-16398/2018, оставленным без изменения постановлением восьмого апелляционного арбитражного суда от 05 февраля 2019 года по делу № А46-16398/2018 и постановлением арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06 июня 2019 года по делу № А46-16398/2018 были удовлетворены требования ООО «Геоторг» о признании действий Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска, выразившихся в отказе в заключении нового договора аренды, сроком на три года, земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:3540 площадью 16986 кв.м. с местоположением, установленным в 168 метрах по направлению на северо-восток относительно жилого дома имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, ЦАО, ул. Омская, 10 «Б» для достройки объекта незавершённого строительства: торгово-развлекательный комплекс, кадастровый номер 55:36:090104:4135, площадь застройки 514,5 кв.м., степень готовности: 5%, адрес: РФ,

Омская область, г. Омск, ул. Омская незаконными и обязанности Департамента имущественных отношений Администрации г. Омска заключить договор аренды земельного участка.

Во исполнение указанных судебных актов Департаментом имущественных отношений Администрации г. Омска был подготовлен проект договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:3540, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства без проведения торгов.

По результатам рассмотрения протокола разногласий Ответчик направил в адрес Истца протокол согласования разногласий, которым фактически отклонил протокол разногласий Общества, поскольку все спорные пункты предложено изложить в первоначальной редакции Ответчика. Ввиду выявившейся невозможности урегулировать возникшие разногласия во внесудебном порядке Общество обратилось в суд с заявленными выше требованиями.

Ознакомившись с представленными в материалы дела доказательствами, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в частности, из договоров и иных сделок. В свою очередь, способы защиты гражданских прав предопределяются правовыми нормами, регулирующими конкретное правоотношение.

Согласно пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (пункт 1 статьи 426 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной.

Пунктом 1 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами для стороны, которой направлена оферта (проект договора), заключение договора обязательно, эта сторона должна направить другой стороне извещение об акцепте, либо об отказе от акцепта, либо об акцепте оферты на иных условиях (протокол разногласий к проекту договора) в течение тридцати дней со дня получения оферты.

В силу абзаца 2 пункта 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации при отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, направившая протокол разногласий, вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда.

Согласно статье 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Направленный в адрес Общества протокол согласования разногласий следует рассматривать как отклонение протокола разногласий, поскольку спорные пункты договора ответчиком в редакции истца не приняты.

В рамках представленных возражений на исковое требование общества, Департамент выразил несогласие с принятием условий договора в редакции истца в части подпункта 2 пункта 3.1 договора; подпункта 13 пункта 3.2 договора; абзаца 1 подпункта 14 пункта 3.2 договора; подпункта 31 пункта 3.2 договора; подпунктом 6 пункта 4.1 договора; пунктов 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 7.1 договора.

Как следует из материалов дела, Истцом, подпункт 2 пункта 3.1 Договора предложено изложить в следующей редакции: «Передать арендованный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора с письменного согласия арендодателя».

В редакции ответчика данный пункт предложено изложить в следующей редакции «передать арендованный участок в субаренду в пределах срока действия настоящего договора при условии уведомления Арендодателя».

Согласно [пункту 6 статьи 22](#) Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, за исключением резидентов особых экономических зон - арендаторов земельных участков, имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные настоящим [Кодексом](#).

Таким образом, суд считает возможным изложить подпункт 2 пункта 3.1 договора в редакции предложенной ООО «Геоторг».

Исходя из смысла статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В соответствии со статьёй 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; 2) существенно ухудшает имущество; 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

На основании части 1,2 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Наряду с указанными в пункте 1 настоящей статьи основаниями аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 45 настоящего Кодекса.

Исходя из смысла пункта 2 статьи 45 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя:

1) при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно:

при использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

при порче земель;

при невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

при невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

при неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

2) при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, предусмотренными настоящим Кодексом.

Предложенные Департаментом основания для досрочного расторжения договора, а именно:

- уничтожение, самовольное снятие и перемещение плодородного слоя почвы, потенциально плодородных слоев и пород, а также неисполнение обязательств по обеспечению снятия верхнего плодородного слоя почвы при производстве земляных работ и осуществлению его передачи бюджетному учреждению города Омска «Управление дорожного хозяйства и благоустройства»;

- невыполнение обязательств, предусмотренных подпунктом 18 пункта 3.2 (Арендатор обязан (по окончании работ и ввода в эксплуатацию объекта предоставить Арендодателю акт ввода в эксплуатацию и оформить права на земельный участок в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации);

не являются достаточными основаниями для возникновения права на досрочное расторжение договора аренды.

При этом следует отметить, что исходя из смысла статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В редакции, предложенной Ответчиком, пункт 5.2 договора изложен в следующей редакции: «В случае невнесения или несвоевременного внесения арендной платы в сроки и в

размере, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.»

Истцом, в свою очередь, предложена следующая редакция спорного пункта договора: «В случае невнесения или несвоевременного внесения арендной платы в сроки и в размере, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,02 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.»

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Исходя из смысла статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Таким образом, соглашение о размере неустойки, с учетом того обстоятельства, что Истец осуществляет предпринимательскую деятельность, является существенным для Общества, поскольку в случае его принятия в размере, предложенным ответчиком, истец в будущем лишается возможности ссылаться на её снижение. При этом размер неустойки, предложенный Департаментом, несоразмерен последствиям потенциального нарушения обязательства по оплате арендной платы в установленный договором срок. Предложенная неустойка обеспечивает исполнение Обществом денежного обязательства по уплате арендной платы.

Согласно пункту 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В настоящее время ключевая ставка установлена в размере 5.5 процентов годовых. В связи с данным обстоятельством, Истцом предложен размер неустойки в размере 0.02 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Следуя положениям пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, договорная неустойка может быть включена в договор только по обоюдному согласию сторон. Арбитражный суд не вправе устанавливать размер санкции за нарушение условий договора, по которым стороны не пришли к соглашению. Нормы закона, регулирующие арендные отношения, не предусматривают конкретный размер неустойки за нарушение условий договора аренды, в связи с чем, у суда не имеется правовых оснований для оставления в договоре названного пункта.

Вместе с тем, заявленный истцом размер неустойки, не противоречит статьям 330, 395, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации. Аналогичная позиция изложена в постановлении Седьмого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2013 по делу № А27-21977/2012.

Исходя из вышеизложенного, суд полагает возможным спорный пункт договора изложить в следующей редакции:

«В случае невнесения или несвоевременного внесения арендной платы в сроки и в размере, установленные настоящим договором, Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,02 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.»

Возможность применения иных штрафных санкций за неисполнение обязательства при согласовании условий договора возможно при согласии арендатора. В отсутствие такового применение штрафных санкций недопустимо.

Истцом, п. 7.1 Договора предложено изложить в следующей редакции: «Настоящий договор считается заключенным с момента подписания акта приема-передачи земельного участка».

В редакции, предложенной Ответчиком, пункт 7.1 перед словами «подписания акта приема-передачи земельного участка» необходимо дополнить словами «согласования Арендатором и Арендодателем всех существенных условий настоящего договора».

Согласно [пункту 1 статьи 432](#) Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Помимо указанного, в проекте договора содержится предложенный Департаментом пункт 5.3., согласно которому «При неисполнении условий, предусмотренных подпунктами 3, 21 пункта 3.2 договора, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты штрафа в размере 5 процентов от кадастровой стоимости Участка». Не соглашаясь с требованием об исключении из текста договора этих положений, дополнительно устанавливающих размер штрафных санкций за уклонение от выполнения (ненадлежащее выполнение) условий договора, ответчик не привел правового обоснования включения в договор размера штрафных санкций. С учетом этого обстоятельства и принимая во внимание, что предусмотренные указанным пунктом положения договора не относятся к существенным условиям договора купли-продажи, и при недостижении сторонами договора согласия относительно размеров санкций соответствующие отношения сторон подлежат регулированию в соответствии с общими нормами гражданского законодательства об ответственности за неисполнение обязательств, суд считает требование истца об их исключении подлежащим удовлетворению.

Возможность применения к остальным условиям договора предложенной истцом редакции ответчиком не опровергнута. Доводы истца, приведенные в подтверждение необходимости заключения договора в предложенной им редакции, признаются судом обоснованными.

Исходя из вышеизложенного, суд определяет условия договора в предложенной истцом редакции, а именно:

1. В подпункте 2 пункта 3.1 настоящего договора слова «с письменного согласия» заменить на слова «при условии уведомления».

2. В подпункте 13 пункта 3.2 настоящего договора слова «и согласия Арендодателя» исключить.

3. В абзаце 1 подпункта 14 пункта 3.2 настоящего договора слова «беспрепятственно освободить участок и» исключить.

4. В абзаце 1 подпункта 5 пункта 4.1 настоящего договора слова «путём письменного уведомления» заменить на слова «по решению суда».

5. Подпункт 21 пункта 3.2 настоящего договора исключить.

6. Подпункт 22 пункта 3.2 настоящего договора считать подпунктом 21 пункта 3.1.

7. Подпункт 6 пункта 4.1 настоящего договора исключить.

8. В пункте 5.2 настоящего договора слова «1 процента» заменить словами «0,02 процента».

9. Пункт 5.3 настоящего договора исключить.

10. Пункт 5.4 настоящего договора исключить.

11. В пункте 5.5 настоящего договора слова «5.3, 5.4» исключить.

12. Пункт 5.5 настоящего договора считать пунктом 5.3.

13. Пункт 7.1 настоящего договора перед словами «подписания акта приёма-передачи земельного участка» дополнить словами «согласования Арендатором и Арендодателем всех существенных условий настоящего договора и». Основание: пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса РФ.

В связи с удовлетворением исковых требований возмещение понесенных истцом судебных расходов возлагается судом на ответчика.

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

Р Е Ш И Л :

Заявление общества с ограниченной ответственностью «ГЕОТОРГ» (ИНН 5503252099, ОГРН 1145543034450) удовлетворить.

Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 55:36:090104:3540, государственная собственность на который не разграничена, расположенного в городе Омске, предоставляемого для завершения строительства без проведения торгов, определив условия указанного договора в редакции протокола разногласий от 30 марта 2020 года № 1-п.

Взыскать с Департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) в пользу общества с ограниченной ответственностью «ГЕОТОРГ» (ИНН 5503252099, ОГРН 1145543034450) 6 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восьмой арбитражный апелляционный суд (644024, г. Омск, ул. 10 лет Октября, д. 42) в течение месяца со дня принятия решения, а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (625010, г. Тюмень, ул. Ленина, д. 74).

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

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

Судья

В.Ю. Распутина