

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 февраля 2023 года№ дела
А46-17554/2022

*Резолютивная часть решения объявлена 16 февраля 2023 года.
Полный текст решения изготовлен 27 февраля 2023 года.*

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Пермякова В.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Кулаевой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Резерв» (ИНН 5504152467, ОГРН 1185543002039) о взыскании задолженности по договорам аренды, расторжении договоров и обязанности возвратить земельные участки, в судебном заседании приняли участие:
от истца – Анненкова В.А. (доверенность от 03.10.2022 сроком на один год, удостоверение, паспорт);
от ответчика – Щёкотов Д.Д. (доверенность от 29.08.2022 сроком на три года, паспорт, диплом),

У С Т А Н О В И Л :

департамент имущественных отношений Администрации г. Омска (далее – департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Резерв» (далее – ООО «Фирма «Резерв», общество, ответчик) и просил:

1. взыскать задолженность:

- по договору аренды № Д-Ц-14-156 за период с 01.10.2017 по 31.03.2022 в сумме 377 654,84 руб., а также пени за период с 11.10.2017 по 31.03.2022 в сумме 330 901,38 руб., с 01.04.2022 с последующим начислением на сумму основного долга из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки по день фактической уплаты долга;

- по договору аренды № Д-С-14-11068 за период с 01.09.2017 по 31.03.2022 в сумме 238 194,64 руб., а также пени за период с 11.09.2017 по 31.03.2022 в сумме 182 843,45 руб., с 01.04.2022 с последующим начислением на сумму основного долга из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки по день фактической уплаты долга;

- по договору аренды № Д-Ц-2-50-3173 за период с 20.04.2017 по 31.03.2022 в сумме 501 035,33 руб., а также пени за период с 25.04.2017 по 28.02.2022 в сумме 1 904 100,03 руб., с 01.03.2022 с последующим начислением на сумму основного долга из расчета 0,5 % от просроченной суммы за каждый день просрочки по день фактической уплаты долга.

2. Расторгнуть договоры аренды № Д-Ц-14-156 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:3389, № Д-С-14-11068 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050207:3035, № Д-Ц-2-50-3173 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:46.

3. Обязать общество с ограниченной ответственностью «Фирма «РЕЗЕРВ» после расторжения договоров аренды № Д-Ц-14-156, № Д-С-14-11068, № Д-Ц-2-50-3173

возвратить департаменту имущественных отношений Администрации города Омска земельные участки с кадастровыми номерами 55:36:070402:3389, 55:36:050207:3035, 55:36:070402:46 по акту приема-передачи в надлежащем для дальнейшего использования состоянии.

4. Вступившее в законную силу решение суда является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права аренды общества с ограниченной ответственностью «Фирма «РЕЗЕРВ» по договорам аренды № Д-Ц-14-156 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:3389, № Д-С-14-11068 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050207:3035, № Д-Ц-2-50-3173 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:46.

Истец в судебном заседании требования поддержал в полном объеме.

Ответчик высказал возражения против удовлетворения иска, указал на погашение задолженности.

Выслушав представителей сторон, изучив представленные доказательства, суд установил следующие обстоятельства.

В соответствии с договором аренды земельного участка № Д-Ц-14-156 от 20.04.2017 (далее - Договор № 1) ООО «Фирма «РЕЗЕРВ» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:3389.

По условиям Договора № 1 арендатор обязуется своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную Договором № 1 и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на нее в соответствии с действующим законодательством.

Письмами от 26.01.2018 № Исх-ДИО/1070, от 31.10.2018 № Исх-ДИО/16455, от 26.02.2019 № Имх-ДИО/2656, от 08.02.2021 № Исх-ДИО/2496 департамент уведомил ответчика об изменениях порядка расчета арендной платы в соответствии с постановлением Правительства Омской области от 29 октября 2008 года № 179-п «Об утверждении Положения об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных в городе Омске» (далее - постановление № 179-п), постановлением Правительства Омской области от 29.04.2015 № 108-п «О Порядке 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», постановления Правительства Омской области от 31.05.2017 № 162-п «О внесении изменения в постановление Правительства Омской области от 29.04.2015 года № 108-п» (далее - постановление № 179-п), постановлением Правительства Омской области от 26.12.2018 № 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» (далее - постановление № 419-п).

В соответствии с пунктом 2.3 Договора № 1 арендатор перечисляет арендную плату получателю в размере, исчисляемом согласно приложению к настоящему договору, за каждый месяц до 10-го числа месяца, за который производится оплата.

Пунктом 5.2 Договора № 1 установлено, что в случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с договором аренды земельного участка № Д-С-14-11068 (далее - Договор № 2) ООО «Фирма «РЕЗЕРВ» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:050207:3035.

По условиям Договора № 2 арендатор обязуется своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную Договором № 2 и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на нее в соответствии с действующим законодательством.

Письмами от 27.06.2017 № Исх-ДИО/10150, от 25.12.2017 № Исх-ДИО/22262, от 10.12.2018 № Исх-ДИО/18866, от 11.02.2019 № Исх-ДИО/1699, от 01.02.2021 № Исх-ДИО/1814 департамент уведомил ответчика об изменениях порядка расчета арендной платы в соответствии с постановлением № 179-п, постановлением № 108-п, постановлением № 419-п.

В соответствии с пунктом 2.3 Договора № 2 арендатор перечисляет арендную плату получателю в размере, исчисляемом согласно приложению к настоящему договору, за каждый месяц до 10-го числа месяца, за который производится оплата.

Пунктом 5.2 Договора № 2 установлено, что в случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляются пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с договором аренды земельного участка № Д-Ц-2-50-3173 (далее - Договор № 3) с учетом дополнительных соглашений ООО «Фирма «РЕЗЕРВ» является арендатором земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:46.

По условиям Договора № 3 арендатор обязуется своевременно и полностью выплачивать арендную плату, установленную Договором № 3 и последующими изменениями и дополнениями к нему, а также налоги, связанные с перечислением арендной платы на нее в соответствии с действующим законодательством.

Письмами от 05.08.2020 № Исх-ДИО/7507, от 05.08.2020 № Исх-ДИО/7503, от 08.02.2021 № Исх-ДИО/2497 департамент уведомил ответчика об изменениях порядка расчета арендной платы в соответствии с постановлением № 179-п, постановлением № 108-п, постановлением № 419-п.

В соответствии с пунктом 2.6 Договора № 3 арендатор перечисляет арендную плату получателю в размере, исчисляемом согласно приложению к настоящему договору, за каждый месяц вперед до 25-го числа месяца, предшествующего отчетному.

Пунктом 7.2 Договора установлено, что в случае невнесения арендатором платежей в сроки, установленные договором аренды, начисляются пени в размере 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Согласно пп. 5 п. 4.1 Договора № 1, пп. 5 п. 4.1 Договора № 2, п. 5.3 Договора № 3 предусмотрено, что в случае допущения арендатором задолженности по арендной плате за два месяца, департамент имеет право расторгнуть договоры аренды в судебном порядке.

Принимая во внимание изложенное, департамент письмами от 08.04.2022 № Исх-ДИО/4782, от 08.04.2022 № Исх-ДИО/4780, от 21.04.2022 № Исх-ДИО/5475 уведомил ООО «Фирма «РЕЗЕРВ» о наличии задолженности по арендной плате:

- по Договору № 1 за период с 01.10.2017 по 31.03.2022 в сумме 377 654,84 руб., а также пени за периоде 11.10.2017 по 31.03.2022 в сумме 330 901,38 руб.;

- по Договору № 2 за период с 01.09.2017 по 31.03.2022 в сумме 238 194,64 руб., а также пени за период с 11.09.2017 по 31.03.2022 в сумме 182 843,45 руб.;

- по Договору № 3 за период с 20.04.2017 по 31.03.2022 в сумме 501 035,33руб., а также пени за период с 25.04.2017 по 28.02.2022 в сумме 1 904 100,03 руб.

Ко всему, в указанных письмах департамент дополнительно предупредил Общество о том, что в случае, если задолженность не будет погашена, департамент оставляет за собой право обратиться с соответствующим иском в суд, в том числе с целью расторжения указанных договоров аренды.

Ссылаясь на то, что задолженность по уплате арендных платежей, предусмотренных договором, в добровольном порядке в установленные сроки не погашена, Департамент обратился в Арбитражный суд Омской области с настоящим исковым заявлением.

Исследовав и оценив обстоятельства дела, имеющиеся в деле доказательства, арбитражный суд находит требование истца подлежащим удовлетворению в части, исходя из следующего.

Право на обращение в суд принадлежит лицам в случае нарушения либо оспаривания их прав и законных интересов (часть 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом, в том числе, указанные в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

По положениям статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Как предусмотрено статьёй 608 Гражданского кодекса Российской Федерации, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи) (пункт 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу подпункта 7 пункта 1 статьи 1, пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации одной из форм платы за использование земли является арендная плата, взимаемая за земли, переданные в аренду.

Статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается.

Факт пользования Обществом земельным участком, переданным по акту приёма-передачи земельного участка в аренду на основании договоров аренды земельного участка, подтверждён материалами дела, и по существу не оспорен.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении Президиума от 02.02.2010 № 12404/09 по делу № А58-2302/2008 стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, а потому арендная плата за пользование таким объектом должна определяться с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы на условиях, предусмотренных договором аренды.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и не вправе применять другой размер арендной платы.

Поэтому новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 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», согласно которому арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительное изменение договора аренды не требуется.

Учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу о том, что размер арендной платы по договору аренды устанавливается и может изменяться Департаментом, как

арендодателем, в одностороннем порядке в соответствии с положениями нормативного правового акта, изменяющего значение коэффициентов, используемых в расчете арендной платы в соответствии с Договором и приложениями к нему, вне зависимости от условий такого договора.

Согласно пункту 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.

В соответствии с частью 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

По расчету Департамента задолженность ответчика по арендной плате по договору аренды № Д-Ц-14-156 за период с 01.10.2017 по 31.03.2022 составляет 377 654,84 руб., а также по уплате пени за период с 11.10.2017 по 31.03.2022 – 330 901,38 руб.; по договору аренды № Д-С-14-11068 за период с 01.09.2017 по 31.03.2022 – 238 194,64 руб., а также по уплате пени за период с 11.09.2017 по 31.03.2022 – 182 843,45 руб.; по договору аренды № Д-Ц-2-50-3173 за период с 20.04.2017 по 31.03.2022 – 501 035,33руб., а также по уплате пени за период с 25.04.2017 по 28.02.2022 – 1 904 100,03 руб.

Возражая против удовлетворения исковых требований, общество заявило о пропуске истцом срока исковой давности.

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.

Поскольку обязанность по внесению арендной платы по договорам № Д-С-11068 и

№ Д-Ц-14-156 за август 2019 года наступила 10.08.2019; по договору № Д-Ц-2-503173 за сентябрь 2019 года наступила 10.08.2019 и 25.08.2019 соответственно, срок исковой давности истек 10.09.2019 и 25.09.2019 соответственно.

Настоящее исковое заявление подано истцом в Арбитражный суд Омской области 30.09.2022, поэтому срок исковой давности в отношении задолженности возникшей до 30.08.2019 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 Администрации о взыскании задолженности, возникшей до 30.08.2019, надлежит отказать.

Вместе с тем постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» с 01.04.2022 на территории Российской Федерации сроком на 6 месяцев введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Согласно статье 9.1 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для обеспечения стабильности экономики в исключительных случаях (при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера, существенном изменении курса рубля и подобных обстоятельствах) Правительство Российской Федерации вправе ввести мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, на срок, устанавливаемый Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3 указанной статьи на срок действия моратория в отношении должников, на которых он распространяется, наступают последствия, предусмотренные абзацами пятым и седьмым - десятым пункта 1 статьи 63 настоящего Федерального закона;

В силу абзаца десятого пункта 1 статьи 63 Федерального закона не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей.

На основании пункта 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020 № 44 «О некоторых вопросах применения положений статьи 9.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в период действия моратория проценты за пользование чужими денежными средствами (статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), неустойка (статья 330 ГК РФ), пени за просрочку уплаты налога или сбора (статья 75 Налогового кодекса Российской Федерации), а также иные финансовые санкции не начисляются на требования, возникшие до введения моратория, к лицу, подпадающему под его действие (подпункт 2 пункта 3 статьи 9.1, абзац десятый пункта 1 статьи 63 Закона о банкротстве). В частности, это означает, что не подлежит удовлетворению предъявленное в общеисковом порядке заявление кредитора о взыскании с такого лица финансовых санкций, начисленных за период действия моратория.

Таким образом, пени в период действия моратория (с 01.04.2022 по 01.10.2022 начислению не подлежат).

Кроме того, ответчиком в порядке статьи 333 ГК РФ заявлено о снижении размера начисленной истцом неустойки по договору № Д-Ц-2-50-3173 ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 333 ГК РФ, 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.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательств и другие обстоятельства (пункты 2, 4 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 73 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»).

Исходя из положений пункта 1 статьи 229, пункта 1 статьи 330 ГК РФ, природа неустойки двойственна. Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, допуская при этом снижение размера неустойки.

Право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

При этом, как разъяснил Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 № 263-О, положения части 1 статьи 333 ГК РФ содержат не право, а обязанность суда устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

В пункте 73 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» разъяснено, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

В пункте 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, 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. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Степень соразмерности заявленной неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией.

Решение вопроса о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства производится на основании имеющихся в деле материалов и конкретных обстоятельств дела, в том числе посредством установления несоразмерности между начисленной суммой неустойки и последствиями неисполнения обязательства.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства действующее гражданское законодательство предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Ответчик в отзыве на исковое заявление в обоснование несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств указал на высокий договорной размер неустойки (0,5 %).

Поскольку истец не воспользовался своим правом представить доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, суд находит доводы ответчика о том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки, обоснованными и полагает возможным уменьшить заявленный истцом размер неустойки до 0,1 %.

В материалы дела истцом представлен условный расчет задолженности с учетом применения срока исковой давности, действия моратория и пени в размере 0,1%, согласно которому размер задолженности по договору № Д-Ц-2-50-3173 по арендной плате за период с 01.10.2019 по 31.03.2022 составляет 304 675, 83 руб., по уплате пени за период с 25.09.2019 по 31.03.2022 в сумме 141 504, 71 руб., за период с 02.10.2022 по 26.12.2022 в сумме 25 897, 45 руб.; по договору № Д-Ц-14-156: основной долг за период с 01.09.2019 по 31.03.2022 составляет 191 916, 53 руб., по пени за период с 11.09.2019 по 31.03.2022 в сумме 80 325, 95 руб., за период с 02.10.2022 по 26.12.2022 в сумме 16 312, 91 руб.; по договору № Д-С-14-11068: основной долг за период с 01.09.2019 по 31.03.2022 составляет 141 867, 30 руб., пени за период с 11.09.2019 по 31.03.2022 в сумме 55 248, 28 руб., за период с 02.10.2022 по 26.12.2022 в сумме 12 058, 72 руб.

Указанный расчет судом проверен и признан верным.

Вместе с тем, ответчиком в материалы дела представлены доказательства оплаты означенной задолженности, в связи с чем в удовлетворении требования департамента о взыскании задолженности по договором надлежит отказать.

На основании части 3 статьи 619 ГК РФ арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В пункте 29 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (пункт 3 статьи 619 ГК РФ), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

Исходя из правовой позиции, сформулированной в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», обстоятельства, указанные в статье 619 ГК РФ, 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.

Согласно пункту 23 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» даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора.

В настоящем случае арендная плата не вносилась обществом с 2017, то есть в течение более пяти лет на момент вынесения решения и была внесена ответчиком после истечения установленного в претензии срока (пункт 2 статьи 452 ГК РФ, пункт 3 статьи 619 ГК РФ) и после принятия арбитражным судом настоящего иска к производству.

С учетом обстоятельств настоящего спора основания делать вывод о том, что нарушение условий договора устранено обществом в разумный срок отсутствуют, оснований

для отказа в удовлетворении требований Администрации о расторжении договора аренды в связи с оплатой задолженности не имеется.

Факт нахождения на земельном участке имущества должника не лишает арендодателя права заявить требование о расторжении договора в связи с существенным нарушением условий договора со стороны арендатора. Прекращение договора аренды земельного участка не нарушает прав лица (арендатора), имеющего в собственности объекты недвижимости, расположенные на таком земельном участке, поскольку не лишает его права пользования земельным участком, необходимым для эксплуатации принадлежащей ему недвижимости, и не влечет обязанность освободить земельный участок.

Данная правовая позиция сформулирована Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 15.02.2011 № 14381/10.

Таким образом, исковые требования истца о расторжении договоров аренды подлежат удовлетворению как законное и обоснованное.

Исковые требования в остальной части подлежат оставлению без удовлетворения по вышеизложенным основаниям.

В силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Департамент освобожден от уплаты государственной пошлины.

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 6000 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

исковое требование департамента имущественных отношений Администрации города Омска удовлетворить частично.

Расторгнуть договоры аренды № Д-Ц-14-156 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:3389, № Д-С-14-11068 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050207:3035, № Д-Ц-2-50-3173 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:46.

Вступившее в законную силу решение суда является основанием для прекращения записи в Едином государственном реестре недвижимости о государственной регистрации права аренды общества с ограниченной ответственностью «Фирма «РЕЗЕРВ» по договорам аренды № Д-Ц-14-156 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:3389, № Д-С-14-11068 земельного участка с кадастровым номером 55:36:050207:3035, № Д-Ц-2-50-3173 земельного участка с кадастровым номером 55:36:070402:46.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Резерв» (ИНН 5504152467, ОГРН 1185543002039) в доход федерального бюджета 6 000 руб. 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.В. Пермяков