

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
22 июля 2025 года№ дела
А46-2572/2025

Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 10 июля 2025 года.
Решение в полном объеме изготовлено 22 июля 2025 года.

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Колмогоровой А.Е., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Тарановой К.В., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) к обществу с ограниченной ответственностью «Созвездие» (ИНН 5501265906, ОГРН 1205500020660) о взыскании 4 451 986 руб. 60 коп.,

в судебном заседании приняли участие:
от истца – Гайсинский В.Г. по доверенности от 11.03.2025 сроком действия 1 год (паспорт, диплом),
от ответчика – не явились, извещен,

У С Т А Н О В И Л:

департамент имущественных отношений Администрации города Омска (далее – Департамент, истец) обратился в Арбитражный суд Омской области с исковым заявлением, уточнённым в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью «Созвездие» (далее – ООО «Созвездие», ответчик) о взыскании 4 451 986 руб. 60 коп., из которых: 3 803 491 руб. 32 коп. задолженности по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в городе Омске, № ДГУ-С-13-1085 от 05.11.2008 (далее - Договор) за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 и 648 495 руб. 28 коп. договорной пени за период с 26.12.2023 по 30.11.2024 с последующим начислением пени, исходя из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 01.12.2024 по день фактической оплаты долга.

Определением арбитражного суда от 29.04.2025 указанное исковое заявление принято к производству, дело назначено к рассмотрению, ответчику предложено представить письменный отзыв на исковые требования.

В судебном заседании представитель Департамента просил удовлетворить исковые требования.

ООО «Созвездие», надлежащим образом извещенное в соответствии со статьей 123 АПК РФ о месте и времени рассмотрения дела, своего представителя в суд не направило, отзыв на иск не предоставило.

Информация о рассмотрении дела в арбитражном суде в порядке, предусмотренном статьей 121 АПК РФ, размещена на сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Рассмотрев представленные истцом в материалы дела доказательства, заслушав представителя Департамента в отсутствие неявившегося участника процесса на основании

статьи 156 АПК РФ, суд установил следующие обстоятельства.

05.11.2008 между Главным управлением по земельным ресурсам Омской области (далее – ГУЗР, арендодатель) и арендаторами: обществом с ограниченной ответственностью «Омск-Полимер» и обществом с ограниченной ответственностью «Сибирь Ойл Транс», - заключен Договор в редакции соглашения, зарегистрированного в государственном реестре 20.01.2010.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду сроком на 25 лет находящийся в государственной собственности земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:030801:749, общей площадью 1 620 494 кв.м, местоположение которого установлено относительно ориентира: 3-этажного здания административно-общественного центра-1, имеющего почтовый адрес: Омская обл., г. Омск, Советский АО, Красноярский тракт, д. 155 (далее - Участок-1), границы которого установлены в кадастровом паспорте (выписке из государственного кадастра недвижимости) в соответствии с Приложением № 1 к Договору.

Согласно пункту 1.2 Договора, Арендодатель предоставляет, а ООО «Омск-Полимер» принимает в аренду сроком на 25 лет находящийся в государственной собственности земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 55:36:030801:748 общей площадью 261 654 кв.м, местоположение которого установлено в 660 м западнее относительно 3-этажного здания административно-общественного центра-1, имеющего почтовый адрес: Омская область, г. Омск, Советский АО, Красноярский тракт, д. 155 (далее - Участок-2). Границы Участка-2 установлены в кадастровом паспорте (выписка из государственного кадастра недвижимости) в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

Участки образованы из состава земельного участка с кадастровым номером 55:36:030801:690 путем его раздела на основании распоряжения ГУЗР от 01.11.2008 № 3378 «О предоставлении Обществу с ограниченной ответственностью «Омск - Полимер» и Обществу с ограниченной ответственностью «Сибирь Ойл Транс» в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, находящегося в государственной собственности до разграничения государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенного в городе Омске» (пункт 1.3 Договора).

Целевое назначение аренды Участков - для производственных целей под строения, сооружения (пункт 1.4 Договора).

Пунктом 5.2 Договора установлено, что в случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В Приложении № 4 к Договору указан перечень объектов недвижимого имущества, находящихся на Участках, предоставляемых в аренду.

Соглашением к Договору права и обязанности арендатора Участка-1 с 21.09.2012 перешли к обществу с ограниченной ответственностью «ГринЛайт» (далее – ООО «ГринЛайт»).

В соответствии с Указом Губернатора Омской области от 07.02.2013 № 17 «О ликвидации Главного управления по земельным ресурсам Омской области» с 11.02.2013 ГУЗР ликвидировано.

Полномочия по распоряжению земельными участками, расположенными на территории города Омска, государственная собственность на которые не разграничена, Положением «О департаменте имущественных отношений Администрации города Омска», утвержденным Решением Омского городского совета, от 26.10.2011 № 452, возложены на Департамент.

Таким образом, в связи с перераспределением полномочий ГУЗР к органу местного самоуправления, Департамент, представляя интересы собственника Участков, является

арендодателем по Договору.

04.12.2020 на открытых торгах по продаже имущества ООО «ГринЛайт» в рамках дела № А40-222362/2016 ООО «Созвездие» (покупатель) приобрело у ООО «ГринЛайт» (продавец), в лице конкурсного управляющего Багаутдиновой А.Р., по договору купли-продажи № 8, в редакции соглашений от 17.03.2021, 18.03.2021, (далее - договор купли-продажи) движимое и недвижимое имущество (57 наименований), перечень которого указан в Приложении № 1 к договору купли-продажи. Приложение № 1 является неотъемлемой частью договора купли-продажи.

По акту приема-передачи имущество Покупателем принято и оплачено в полном объеме.

24.05.2021 между сторонами договора купли-продажи заключено соглашение № 8 (далее – Соглашение № 8), из пункта 2 которого следует, что Соглашение № 8 заключается с ООО «Созвездие» (далее - Арендатор-8), как с покупателем недвижимого имущества по договору купли-продажи, расположенном на Участке-1.

Согласно пункту 1 Соглашения № 8, ООО «ГринЛайт» (далее - Арендатор-1) является арендатором по Договору.

В пункте 3 Соглашения указано, что Арендатор-1 и Арендатор-8 определяют долю Арендатора-8 в пользовании Участком-1.

Границы пользования частью Участка-1 Арендатором-8 указаны в Схеме формируемого Участка-1, согласованной Арендатором-1 (Приложение № 1-14 к Соглашению № 8).

Участок-1 имеет ограничения прав, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), частично расположен в границах зоны с реестровым номером 55:36-6.1521 от 05.04.2019, вид/наименование: зона с особыми условиями использования территории (санитарно-защитная зона), тип: санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Участок-1 частично расположен в границах зоны с реестровым номером 55:36-6.2432 от 15.06.2020, вид/наименование: зона с особыми условиями использования территории (охранная зона) пункта государственной геодезической сети Красноярский, расположенная на территории города Омска Омской области, тип: охранная зона геодезического пункта.

Участок-1 частично расположен в границах зоны с реестровым номером 55:36-6.2505 от 03.09.2020, вид/наименование: санитарно-защитная зона для промышленной площадки, тип: санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов.

Граница Участка-1 состоит из 31 контура. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 1620459 кв.м, 2 - 1 кв.м, 3-2 кв м, 4 - 1 кв.м, 5 - 1 кв.м, 6 - 1 кв.м, 7 - 1 кв.м, 8 - 1 кв м, 9 – 3 кв.м, 10-1 кв.м, 11-1 кв.м, 12 - 1 кв.м, 13 - 1 кв.м, 14- 1 квм, 15- 1 кв.м, 16-2 кв.м, 17- 1 кв.м, 18 - 1 кв м, 19- 1 кв.м, 20- 1 кв.м, 21 - 2 кв.м, 22- 1 кв.м, 23 - 1 кв.м, 24 - 1 кв.м, 25 - 1 кв.м, 26 - 1 кв.м, 27 - 1 кв.м, 28 - 1 кв.м, 29 - 1 кв.м, 30 - 1 кв.м, 31-1 кв.м.

Посредством Участка обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером 55:36:030801:4589.

Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременении недвижимого имущества. Вид ограничения (обременения): сервитут; ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 ЗК РФ.

Из пункта 4 Соглашения № 8 следует, что доля пользования Арендатором-8 составила 244732/1620494, что соответствует 244 732,09 кв.м.

Размер арендной платы в месяц для Арендатора-1 и Арендатора-8 определяется, исходя из части используемого Участка-1, и рассчитывается по формуле $A_p = K_c$ (кадастровая стоимость земельного участка) \times Ca_p (ставка арендной платы) \times доля пользования \times коэффициент инфляции/12 (пункт 5 Соглашения № 8).

21.09.2022 Департамент со ссылкой на ненадлежащее исполнение ООО «Созвездие» обязанности по внесению арендной платы по Договору обратился в суд с иском о взыскании о взыскании задолженности за период с 09.02.2022 по 31.12.2023.

Решением Арбитражного суда Омской области от 28.03.2024 по делу № А46-16521/2022 исковые требования Департамента удовлетворены частично.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 13.01.2025 по делу № А46-16521/2022 названное выше решение отменено, исковые требования Департамента удовлетворены, с ООО «Созвездие» в пользу истца взыскано 6 401 811 руб. 18 коп. основного долга, 1 911 019 руб. 86 коп. пени с последующим начислением неустойки, начиная с 01.12.2023, на сумму основного долга, из расчета 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки по день фактической уплаты долга.

В связи ненадлежащим исполнением ответчиком обязанности по внесению арендной платы Департамент направил в адрес ответчика претензию № Исх.-ДИО/23652 от 28.12.2024, которая осталась без удовлетворения, что послужило основанием для обращения Департамента в суд с настоящим исковым заявлением.

В соответствии с частью 1 статьи 64, статьями 71, 168 АПК РФ арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств.

В силу части 1 статьи 66 АПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны представлять доказательства. Эта обязанность основана на статье 65 АПК РФ, в соответствии с которой каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно статье 131 АПК РФ, ответчик обязан представить возражения относительно каждого довода, касающегося существа заявленных требований.

Как указано выше, ООО «Созвездие» мотивированный отзыв на иск в материалы дела не представило.

Исследовав и оценив обстоятельства спора, имеющиеся в материалах дела доказательства, в том числе принимая во внимание процессуальную позицию сторон, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном АПК РФ, самостоятельно определив способы их судебной защиты (статья 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

Пунктом 1 статьи 11 ГК РФ определено, что судебной защите подлежат оспоренные или нарушенные права.

Частью 1 статьи 8 ГК РФ установлено, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий 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 с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 1 статьи 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В силу пункта 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или

добровольно принятым обязательством.

Вид договора (из числа предусмотренных ГК РФ) определяется содержанием основных прав и обязанностей сторон, а не только и не столько его названием или указанным в нем статусом сторон.

Правоотношения сторон, возникшие на основании договоров, заключенных сторонами, регулируются нормами раздела III ГК РФ и параграфа 1 главы 34 ГК РФ, Земельным кодексом Российской Федерации (далее - ЗК РФ), а также условиями договоров.

В силу положений статьи 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со статьей 65 ЗК РФ использование земли в Российской Федерации является платным.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами (пункт 1 статьи 424 ГК РФ).

Пунктом 4 статьи 22 ЗК РФ установлено, что размер арендной платы за пользование земельным участком определяется договором аренды.

В статье 39.7 ЗК РФ предусмотрено, что размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

Если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается: Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности; органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена; органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

Поскольку ставки арендной платы являются регулируемыми ценами, публичные собственники земельных участков, а также землепользователи обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы за земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

В силу императивности поименованных норм права при определении объема обязательств по оплате за пользование находящимися в публичной собственности земельными участками, применяется регулируемая цена, которая регламентирована нормативным правовым актом, обязательным к применению в равной степени для обеих сторон договора аренды, и влечет безусловный перерасчет арендной платы в одностороннем порядке, направленный на взимание платы в законодательно установленных пределах и на реализацию принципа платности землепользования.

Согласно статьям 309, 310 ГК РФ, 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.

По расчету Департамента, задолженность ООО «Созвездие» по Договору за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 составляет 3 803 491 руб. 32 коп.

Судом расчет задолженности проверен, признан арифметически верным, соответствующим обстоятельствам дела, ответчиком не оспорен.

Таким образом, принимая во внимание, что материалами дела подтверждена и ООО

«Созвездие» не оспорена заявленная ко взысканию сумма задолженности, учитывая, что доказательств оплаты указанной выше суммы материалы дела не содержат, требования истца о взыскании задолженности в размере 3 803 491 руб. 32 коп., как законные и обоснованные, подлежат удовлетворению

Департаментом также заявлено требование о взыскании с ответчика договорной неустойки за период с 26.12.2023 по 30.11.2024 в размере 648 495 руб. 28 коп., с последующим ее начислением, исходя из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 01.12.2024 по день фактической оплаты долга.

В соответствии с требованиями статей 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Пунктом 1 статьи 329 ГК РФ установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться, в том числе неустойкой.

Согласно пункту 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

Пунктом 5.2 Договора установлено, что в случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает неустойку в виде пени в размере 0,1 процента от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 65 Постановления Пленума от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», по смыслу статьи 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Поскольку факт несвоевременной оплаты арендных платежей подтвержден материалами дела и ООО «Созвездие» не оспорен, постольку начисление неустойки признается судом обоснованным.

Судом проверен расчет пени, представленный Департаментом, признан арифметически верным, ответчик возражений по расчету не заявил, контррасчет не представил.

При таких обстоятельствах требование истца о взыскании с ООО «Созвездие» пени по день фактического исполнения обязательства подлежит удовлетворению в полном объеме в заявленном размере.

В соответствии с частью 2 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

В главе 9 АПК РФ определен общий порядок разрешения вопросов о судебных расходах, которые состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом (статья 101 АПК РФ).

Как указано в статье 102 АПК РФ, основания и порядок уплаты государственной пошлины, а также порядок предоставления отсрочки или рассрочки уплаты государственной пошлины устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В силу пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым в арбитражных судах, в качестве истцов или ответчиков.

Согласно части 3 статьи 110 АПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Таким образом, с учетом результатов рассмотрения спора государственная пошлина, подлежащая уплате в доход федерального бюджета в размере 158 560 руб., подлежит взысканию с ООО «Созвездие».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 15, 49, 101, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 176, 177, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

исковые требования удовлетворить, взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (ИНН 5501265906, ОГРН 1205500020660) в пользу департамента имущественных отношений Администрации города Омска (ИНН 5508001003, ОГРН 1025500748613) 4 451 986 руб. 60 коп., из которых: 3 803 491 руб. 32 коп. задолженности по договору аренды находящегося в государственной собственности земельного участка, расположенного в городе Омске, № ДГУ-С-13-1085 от 05.11.2008 за период с 01.01.2024 по 31.12.2024 и 648 495 руб. 28 коп. договорной пени за период с 26.12.2023 по 30.11.2024 с последующим начислением пени, исходя из расчета 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки, начиная с 01.12.2024 по день фактической оплаты долга.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Созвездие» (ИНН 5501265906, ОГРН 1205500020660) в доход федерального бюджета 158 560 руб. государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия и может быть обжаловано в этот же срок путем подачи апелляционной жалобы в Восьмой арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Омской области.

Настоящий судебный акт на основании части 5 статьи 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации выполнен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью судьи.

В соответствии со статьей 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 (вынесения).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, заверенные надлежащим образом копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления в арбитражный суд соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручены уполномоченным представителям нарочно под расписку.

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

Судья

А.Е. Колмогорова