



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
10АП-24220/2023

г. Москва  
26 декабря 2023 года

Дело № А41-18710/23

Резолютивная часть постановления объявлена 21 декабря 2023 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 26 декабря 2023 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Погонцева М.И.,  
судей Коновалова С.А., Семушкиной В.Н.,  
при ведении протокола судебного заседания Рожковой Л.Д.,  
при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания,  
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы московской области на решение Арбитражного суда Московской области от 17.10.2023 по делу № А41-18710/23, принятое судьей Москатовой Д.Н., по иску Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы московской области (ОГРН: 1175027017076, ИНН: 5027254114) к ООО "Полюс Плюс" (ОГРН: 1045005009917, ИНН: 5027102143) третьи лица: Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области (ОГРН: 1025003213179, ИНН: 5027036758) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН: 1047727043561, ИНН: 7727270299) с требованиями о взыскании задолженности, пени, расторжении договора, обязанности возвратить земельный участок,

УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы Московской Области (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "Полюс Плюс" (далее – ответчик) с требованиями с учетом уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ, о взыскании задолженности по договору № 59 от 25.08.2005 в размере 6 542 499 руб. 60 коп., за период с 01.01.2020 по 31.12.2022, пени в размере 1 279 373 руб. 19 коп. за период с 17.03.2020 по 22.08.2023, пени в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ, на сумму задолженности начиная с 23.08.2023 по день фактического исполнения обязательства, расторжении договора аренды земельного участка № 59 от 25.08.2005, обязанности возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030201:34, площадью 4900 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г.о. Люберцы, р.п. Малаховка, ул. Маяковского, д. 18 Б, в течение 5 дней после вступления решения суда в законную силу.

Решением Арбитражного суда Московской области от 21.12.2023 исковые требования удовлетворены частично: с ООО "Полюс Плюс" в пользу Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы Московской области взыскана задолженность в сумме 1 332 731 руб. 40 коп., неустойка в сумме 204 065 руб. 25 коп, пени размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы (1 332 731 руб. 40 коп.) за каждый день просрочки, начиная с 23.08.2023 по день фактической оплаты задолженности.

Требования о расторжении договора аренды земельного участка № 59 от 25.08.2005, обязанности ООО "ПОЛЮС ПЛЮС" возвратить земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030201:34, площадью 4900 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, г.о. Люберцы, р.п. Малаховка, ул. Маяковского, д. 18 Б оставлены без рассмотрения.

Не согласившись с решением суда, истец обратился в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, неправильным применением норм материального и нарушением норм процессуального права.

В материалы дела от ответчика поступил отзыв на апелляционную жалобу, в котором указано на законность обжалуемого судебного акта.

Законность и обоснованность принятого судом первой инстанции судебного акта проверены арбитражным апелляционным судом в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Апелляционная жалоба рассмотрена в соответствии с нормами статей 121 - 123, 153, 156 АПК РФ, в отсутствие неявившихся участников арбитражного процесса, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте суда [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru) и не заявивших о его отложении, в соответствии с частью 1 статьи 266 и частью 3 статьи 156 АПК РФ.

Представитель Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы Московской области поддержал доводы своей жалобы, просил обжалуемый судебный акт отменить.

Представитель Администрация муниципального образования городской округ Люберцы Московской области поддержал доводы апелляционной жалобы Комитета по управлению имуществом Администрации городского округа Люберцы Московской области, просил обжалуемый судебный акт отменить.

Представитель ООО "Полюс Плюс" возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил оставить обжалуемый судебный акт без изменения.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд не находит оснований для изменения или отмены обжалуемого судебного акта в силу следующего.

Как следует из материалов дела, между истцом и ответчиком 25.08.2005 заключен договор аренды земельного участка №59 (далее - договор).

Согласно пункту 1.1. договора аренды от 25.08.2005 № 59 в редакции дополнительного соглашения от 01.07.2010 № 1 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, общей площадью 4900 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования –

производственная деятельность, кадастровый номер 50:22:0030201:34, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, п. Малаховка, Овражки, ул. Маяковского, д. 18Б.

Срок действия договора с 25.08.2005 по 25.08.2054 (пункт 1.2. договора).

Порядок внесения арендной оплаты определен сторонами в разделе 3 договора.

Арендная плата вносится ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

В соответствии с пунктом 3.2. договора в случае неуплаты арендной платы в установленный срок, начисляется ежедневная пеня в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Вопреки условиям договора, обязательства по своевременному внесению платежей ответчиком не были исполнены в полном объеме.

Поскольку требования истца в досудебном порядке не были удовлетворены, истец обратился в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции руководствовался следующими обстоятельствами.

Согласно части 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 названным Кодексом.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 том числе гражданские права и обязанности могут возникать из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно положениями пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

С учетом положений статей 606, 614 и 622 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению арендной платы возникает у арендатора с момента получения имущества в аренду по акту приема-передачи и прекращается после возврата имущества также по акту приема - передачи.

В соответствии с положениями статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии с положениями статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом, в

соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с положениями статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустим односторонний отказ от исполнения обязательства.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) установлено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

В силу пункта 4 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации, размер арендной платы определяется договором аренды.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", при рассмотрении споров, связанных со взысканием арендной платы по договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, судам необходимо учитывать следующее.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 424 ГК РФ в предусмотренных законом случаях плата по договору аренды может устанавливаться или регулироваться уполномоченным на то органом.

Пунктом 19 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" закреплено, что арендодатель по договору, к которому подлежит применению регулируемая арендная плата, вправе требовать ее внесения в размере, установленном на соответствующий период регулирующим органом. При этом дополнительного изменения договора аренды не требуется.

В Московской области установление порядка определения арендной платы при аренде земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, определяется положениями статьи 14 Закона Московской области от 07 июня 1996 года № 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" (далее - Закон МО № 23/96-ОЗ).

Статьей 14 Закона № 23/96-ОЗ определен порядок расчета арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Московской области, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе по формуле

$$\text{Апл} = \text{Аб} \times \text{Кд} \times \text{Пкд} \times \text{Км} \times \text{S}, \text{ где:}$$

Аб - базовый размер арендной платы;

Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пкд - корректирующий коэффициент;

Км - коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S - площадь арендуемого земельного участка.

Согласно пункту 3.2 договора арендная плата вносится арендатором ежемесячно, в полном объеме, ежеквартально до 15 числа последнего месяца текущего квартала.

Представленный истцом расчет суммы задолженности судом проверен.

Ответчик с представленным истцом расчетом не согласился, указал, что за период с 01.01.2017 по 31.12.2019, пени за период с 16.03.2017 по 20.01.2023 требования не подлежат удовлетворению, в связи с пропуском истцом срока исковой давности.

Истец, с учетом заявленного ответчиком заявления о пропуске срока исковой давности уточнил иски требования и просил о взыскании задолженности по договору № 59 от 25.08.2005 в размере 6 542 499 руб. 60 коп., за период с 01.01.2020 по 31.12.2022, пени в размере 1 279 373 руб. 19 коп. за период с 17.03.2020 по 22.08.2023, пени в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ, на сумму задолженности начиная с 23.08.2023 по день фактического исполнения обязательства.

Ответчиком в отзыве также указано на некорректность представленного истцом расчета, поскольку при расчете истцом использован некорректный размер Кд - коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка, представил собственный контррасчет.

Так, Законом Московской области от 07.06.1996 №23/96-03 "О регулировании земельных отношений в Московской области" определен порядок исчисления арендной платы.

Значения коэффициента, учитывающего вид разрешенного использования земельного участка (Кд), устанавливаются в соответствии с приложением к Закону Московской области от 07.06.1996 №23/96-03 "О регулировании земельных отношений в Московской области" закону. В рассматриваемом случае в соответствии с пунктом 16 указанного приложения для вида разрешенного использования "производственная деятельность" данный коэффициент в 2020 - 2022 году равнялся "1,1".

Учитывая вид разрешенного использования земельного участка - производственная деятельность (согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 50:22:0030201:34) коэффициент Кд равен 1,1 - пункт 16 Приложения.

Кроме того, согласно пункту 1.1. договора аренды от 25.08.2005 № 59 в редакции дополнительного соглашения от 01.07.2010 № 1 арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок, общей площадью 4900 кв. м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – производственная деятельность, кадастровый номер 50:22:0030201:34.

Истец в апелляционной жалобе указывает, что при осуществлении ремонта и восстановления Ответчик складировал и хранил материалы для указанного производства, что в данном случае изменяет условия использования земельного участка и подлежит применению коэффициент КД – склады.

Суд апелляционной инстанции отклоняет указанный довод, поскольку Актом № 990/2023 выездного обследования земельного участка в рамках муниципального земельного контроля, произведенного на основании ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» № 248-ФЗ, произведен осмотр земельного участка, находящегося в аренде у Ответчика (далее – Акт осмотра).

Из Акта осмотра следует, что «на момент осмотра в границах землепользования зафиксирована ведущая деятельность по ремонту и восстановлению запорных механизмов сетей ЖКХ, производство и сборка некапитальных индивидуальных бань, а также бытовки. В металлическом сооружении (ангаре) складировуются и хранятся материалы (сырье) для вышеуказанного производства».

Истцом не учтено, что при осуществлении ремонта и восстановления, Ответчику необходимо складирование и хранение материалов (сырья) для осуществления указанной деятельности.

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 11 Постановление администрации муниципального образования городской округ Люберцы МО от 04.06.2021 № 1818-ПА «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории (части территории) городского округа Люберцы Московской области» применение вспомогательных видов разрешенного использования допускается при соблюдении следующих условий: в случае, если установленные основные, условно разрешенные виды использования предусматривают размещение объектов капитального строительства, то суммарная доля общей площади всех объектов капитального строительства вспомогательных видов разрешенного использования в пределах земельного участка должна составлять не более 25% от суммарной общей площади всех объектов капитального строительства, включая площадь подземных частей зданий, сооружений, возможных к размещению (сохранению, реконструкции, строительству) в пределах земельного участка, если иное не установлено требованиями нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов, иными обязательными требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Актом осмотра не установлено процентное соотношение складирования и хранения материалов (сырья) для осуществления Ответчиком ремонтных и восстановительных работ.

Согласно ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истцом в данном случае не доказано, что ответчик при производстве указанной деятельности (ремонт и восстановление) должен и мог ее осуществлять без складирования и хранения материалов (сырья). Истцом не доказано расположение на спорном участке объектов – складов. Не доказано, что приоритетной является деятельность по складированию материалов.

Принимая во внимание факт передачи имущества в аренду, при отсутствии доказательств оплаты долга ответчиком, суд первой инстанции правомерно признал исковые требования истца обоснованными.

Поскольку доказательств произведенной оплаты задолженности ответчиком в установленные договором сроки и на момент рассмотрения дела не представлено, требования истца о взыскании задолженности за период с 01.01.2020 по 31.12.2022 в сумме 1 332 731 руб. 40 коп. правомерно удовлетворены судом первой инстанции.

Истцом также заявлено требование о взыскании пени в размере 1 279 373 руб. 19 коп. за период с 17.03.2020 по 22.08.2023.

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств согласно пункту 1 статьи 329 ГК РФ является неустойка.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. 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 (пункт 1 статьи 330 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3.2. договора в случае неуплаты арендной платы в установленный срок, начисляется ежедневная пеня в размере одной трехсотой действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Проверив расчет пени истца, суд первой инстанции правомерно признал его неверным по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 9.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о 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 (далее для целей настоящей статьи - мораторий), на срок, устанавливаемый Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами" введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Постановление Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 "О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами" вступает в силу со дня его официального опубликования - 01.04.2022 и действует в течение 6 месяцев.

Согласно пункту 3 статьи 9.1 Закона о банкротстве 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, а именно не начисляются неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей, за исключением текущих платежей, (абз. 10 п. 1 ст. 63 Закона о банкротстве).

В соответствии с пунктом 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ 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 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 (пп. 2 п. 3 статьи 9.1, абз. 10 п. 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.

Лицо, на которое распространяется действие моратория, вправе заявить возражения об освобождении от уплаты неустойки (пп. 2 п. 3 статьи 9.1, абз. 10 п. 1 статьи 63 Закона о банкротстве) и в том случае, если в суд не подавалось заявление о его банкротстве.

Из анализа вышеприведенных правовых норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что в период действия моратория (с 01.04.2022 до 01.10.2022) на требования, возникшие до введения моратория, финансовые санкции не начисляются.

Правила о моратории, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497, распространяют свое действие на всех участников гражданско-правовых отношений (граждане, включая индивидуальных предпринимателей, юридические лица), за исключением лиц, прямо указанных в пункте 2 данного постановления (застройщики многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в единый реестр проблемных объектов), независимо от того, обладают они признаками неплатежеспособности и (или) недостаточности имущества либо нет.

Исходя из вышеизложенного, поскольку истцом заявлено требование о взыскании неустойки по состоянию на 13.03.2023, требования истца в указанной части подлежат удовлетворению, с учетом исключения периода действия моратория, установленного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» с 01.04.2022 по 01.10.2022.

Учитывая представленные в материалы дела доказательства, ввиду отсутствия доказательств своевременного исполнения обязательств, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки в размере 204 065 руб. 25 коп.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера неустойки (процентов) в порядке статьи 333 ГК РФ.

По смыслу пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, - подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении №7 от 24 марта 2016 года "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", - если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Время 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 (часть 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, - если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. (пункт 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 июля 1997 года № 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Согласно пункту 73 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", - бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

Из пункта 77 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" следует, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно правовой позиции, изложенной в Определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 15 января 2015 года N 6-О, N 7-О, - положение пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой не допускает возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиями нарушения обязательства без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Решение вопроса о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства производится на основании имеющихся в деле материалов и конкретных обстоятельств дела.

Однако ответчиком не представлено доказательств, подтверждающих несоразмерность взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства.

Статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что стороны свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

По смыслу статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшение неустойки является правом суда, наличие оснований и пределов для ее

снижения определяется судом в каждом конкретном случае самостоятельно, по своему внутреннему убеждению, исходя из собранных по делу доказательств.

В данном случае начисление истцом неустойки является правомерным, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства исполнения ответчиком своего обязательства в установленные сроки.

Ответчик допустимых доказательств, подтверждающих несоразмерность неустойки, предъявленной ко взысканию в соответствии с условиями договора последствиям нарушения обязательств, не представил.

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не представил доказательств того, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Рассмотрев заявление ответчика о снижении неустойки, суд первой инстанции правомерно не усмотрел оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, истцом заявлено также требование о взыскании пени в размере 1/300 от ставки рефинансирования ЦБ РФ, на сумму задолженности начиная с 23.08.2023 по день фактического исполнения обязательства

Согласно пункту 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года № 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 кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 ГПК РФ, статья 179 АПК РФ).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитором, включается в период расчета неустойки.

Учитывая приведенную правовую позицию, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что требования в данной части также подлежат удовлетворению.

Истцом также заявлены требования о расторжении договора аренды земельного участка №59 от 25.08.2005 и обязанности возвратить земельный участок.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ 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.

В силу статьи 619 Гражданского кодекса РФ 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. 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 (часть третья статьи 619 ГК РФ), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 Кодекса).

Так как часть третья статьи 619 Кодекса не регламентирует процедуру расторжения договора аренды, в отношении по аренде действует общее правило, содержащееся в пункте 2 статьи 452 ГК РФ.

Согласно этой норме требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Из пункта 30 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» следует, что при рассмотрении вопроса о досрочном расторжении договора аренды на основании статьи 619 ГК РФ в ходе судебного разбирательства подлежат выяснению обстоятельства о принятии истцом мер, которые гарантировали бы получение ответчиком (арендатором) соответствующего письменного предупреждения. В то же время при рассмотрении спора следует учитывать и оценивать конкретные обстоятельства дела, в том числе, связанные с добросовестностью действий сторон при направлении контрагенту уведомлений о расторжении договора, способом, обеспечивающим возможность их доставки и получения по всем имеющимся у истца адресам, и возможности получения ответчиком.

В то же время при рассмотрении спора следует учитывать и оценивать конкретные обстоятельства дела, в том числе, связанные с добросовестностью действий сторон при направлении контрагенту уведомлений об одностороннем расторжении договора, способом, обеспечивающим возможность их доставки и

получения по всем имеющимся у истца адресам, и возможности получения ответчиком.

Судом первой инстанции установлено, что претензией от 17.01.2023 №исх.04/2023 истец уведомил ответчика об образовавшейся задолженности по договору аренды земельного участка №59 от 25.08.2005 и сообщил о наличии оснований для досрочного расторжения договора, в том числе в судебном порядке (том 1 л.д. 23-27).

В силу пункта 2 части 1 статьи 148 АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, за исключением случаев, если его соблюдение не предусмотрено федеральным законом.

В подтверждении доказательств направления претензии от 17.01.2023 №исх.04/2023 истец представил в материалы дела копию списка почтовый отправлений (том 1 л.д. 28-29) о направлении претензии в адрес ООО "Полюс Плюс" (почтовый идентификатор 8003180964214), согласно которому претензия направлена в адрес ООО "Полюс Плюс" по адресу: 140030, ш.Касимовское, д.3, рп Малаховка, г.Люберцы, обл.Московская.

Сведений об указании помещения, номера кабинета в указанном списке не содержится.

Между тем, как установлено судом первой инстанции, выпиской из ЕГРЮЛ подтверждается, что местом нахождения ООО "Полюс Плюс" является 140030, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ЛЮБЕРЦЫ Г.О., ЛЮБЕРЦЫ Г., МАЛАХОВКА РП., КАСИМОВСКОЕ Ш., Д. 3, ПОМЕЩ. М-2 (КАБИНЕТ 2), как юридического лица, о чем в реестр внесена соответствующая запись от 24.11.2021 (ГРН 2215002542500).

Доказательств направления уведомления о расторжении договора аренды земельного участка №59 от 25.08.2005 по юридическому адресу ООО "Полюс Плюс" в материалах дела не имеется, суду такие доказательства также не представлены.

Исходя из правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2015), о том, что при отсутствии надлежащих доказательств соблюдения досудебного порядка урегулирования спора такой спор подлежит рассмотрению судом по существу, если из поведения ответчика не усматривается намерений добровольно и оперативно урегулировать возникший спор, действия ответчика направлены на необоснованное затягивание судебного процесса, исковые требования о взыскании задолженности и неустойки не подлежат оставлению без рассмотрения в порядке пункта 2 части 1 статьи 148 АПК РФ, поскольку не имеется достаточных доказательств, подтверждающих совершение ответчиком действий, направленных на разрешение спора во внесудебном порядке.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции обоснованно пришел к выводу, что исковые требования в части расторжения договора аренды земельного участка №59 от 25.08.2005, об обязанности вернуть земельный участок, подлежат оставлению без рассмотрения в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора.

Обжалуя решение арбитражного суда первой инстанции по настоящему делу, истец не указывает каких-либо конкретных обстоятельств, по которым он не

согласен с обжалуемым решением, а лишь повторно ссылается на те обстоятельства, которые им указаны в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции.

Таким образом, доводы истца направлены на переоценку обжалуемого судебного акта, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются апелляционным судом несостоятельными и не могут служить основанием для отмены оспариваемого решения суда.

Судом первой инстанции дана надлежащая оценка всем имеющимся в деле доказательствам, оснований для отмены или изменения судебного акта не имеется.

Оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, сделанных при рассмотрении настоящего спора по существу, апелляционным судом не установлено.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено. Оснований для отмены обжалуемого судебного акта не имеется.

Руководствуясь статьями 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 17.10.2023 по делу № А41-18710/23 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Московского округа через арбитражный суд первой инстанции в двухмесячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Председательствующий судья

М.И. Погонцев

Судьи

С.А. Коновалов

В.Н. Семушкина