



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
620000, г. Екатеринбург, пер. Вениамина Яковлева, стр. 1,
www.ekaterinburg.arbitr.ru e-mail: info@ekaterinburg.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
07 марта 2025 года

Дело №А60-50657/2024

Резолютивная часть решения объявлена 24 февраля 2025 года
Полный текст решения изготовлен 07 марта 2025 года.

Арбитражный суд Свердловской области в составе судьи А.И. Глухих, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.О. Лабзиным, рассмотрел в судебном заседании дело

по исковому заявлению Администрации города Екатеринбурга (ИНН 6661004661, ОГРН 1046603983800)

к обществу с ограниченной ответственностью "Дикси - ЕК" (ИНН 6658089094, ОГРН 1026602338840)

о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 29.08.2005 № 5-1072 в размере 4 735 736 руб. 45 коп.

при участии в судебном заседании

от истца: Ветчинов Н.О. удостоверение, доверенность от 15.08.2024, диплом;

от ответчика: не явились, извещены.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены.

Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Администрация города Екатеринбурга (далее – истец) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Дикси - ЕК" (далее – ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка от 29.08.2005 № 5-1072 в размере 4 735 736 руб. 45 коп., в том числе 1 289 948 руб. 21 коп. основного долга за период с сентября 2023 по июль 2024 года, 194 388 руб. 91 коп. пени за период с 12.09.2023 по 11.07.2024, 3 251 399 руб. 33 коп. пени за нарушение сроков перечисления арендной платы, указанной в решениях № А60-65304/2019, № А60-24448/2021, № А60-42704/2022, № А60-27012/2023, № А60-60673/2023 за период с 07.09.2023 по 11.07.2024.

В предварительном судебном заседании 20.11.2024 представитель истца исковые требования поддержал.

Определением суда от 20.11.2024 суд признал дело подготовленным к судебному разбирательству и назначил основное судебное заседание на 03.02.2025.



03.02.2025 суд протокольно отложил судебное заседание на 24.02.2025.

От ответчика в суд поступил отзыв, с ходатайством о снижении нестойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Администрация города Екатеринбурга (далее – истец, арендодатель) обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании должника ООО «Дикси-ЕК» (далее – ответчик, арендатор) несостоятельным (банкротом).

Определением Арбитражного суда Свердловской области 31.10.2016 заявление Администрации города Екатеринбурга принято судом к производству.

Определением Арбитражного суда Свердловской области 30.12.2016 в отношении ООО «Дикси-ЕК» введена процедура банкротства - наблюдение.

Решением Арбитражного суда Свердловской области 24.05.2017 по делу А60-50964/2016 в отношении ООО «Дикси-ЕК» введено конкурсное производство.

Согласно статье 134 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов по текущим платежам погашаются вне очереди за счет конкурсной массы, погашаются преимущественно перед кредиторами, требования которых возникли до принятия заявления о признании должника банкротом.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.03.2020 по делу № А60-65304/2019 (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2020 № 17АП-6030/2020), от 01.07.2021 по делу № А60-24448/2021, от 28.10.2022 по делу № А60-42704/2022, от 20.07.2023 по делу № А60-27012/2023, от 22.12.2023 по делу № А60-60673/2023 установлено, что ООО «Дикси-ЕК» является арендатором по договору аренды от 29.08.2005 № 5-1072 (в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2007 № 1) по условиям которого в аренду передан земельный участок, расположенный в городе Екатеринбурге, на кольцевой автодороге «Челябинск-аэропорт Кольцово» с кадастровым номером 66:41:0503018:0004, площадью 30000 кв.м, с разрешенным использованием для строительства стоянки большегрузного транзитного транспорта с комплексом обслуживания.

Арендная плата за период с сентября 2023 по июль 2024 в сумме 1 289 948,21 рублей ООО «Дикси-ЕК» не оплачена.

За нарушение сроков перечисления арендной платы по договору арендатору начисляется пеня в размере 0,1 % не перечисленных сумм за каждый день просрочки (п. 5.1. договора в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2007 № 1).

За нарушение сроков перечисления арендной платы за период с 12.09.2023 по 11.07.2024 ООО «Дикси-ЕК» начислено 194 388,91 рублей пени.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.03.2020 по делу № А60-65304/2019 (Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.08.2020 № 17АП-6030/2020) с ООО «Дикси-ЕК» в пользу Администрации города Екатеринбурга взыскана, в том числе, сумма основного долга в размере 3 878 099,31 рублей.

ООО «Дикси-ЕК» задолженность, указанную в решении № А60-65304/2019 не оплатило.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 01.07.2021 по делу № А60-24448/2021 с ООО «Дикси-ЕК» в пользу Администрации города Екатеринбурга взыскана, в том числе, сумма основного долга в размере 3 572 051,16 руб.

ООО «Дикси-ЕК» задолженность, указанную в решении № А60-24448/2021 не оплатило.



Решением Арбитражного суда Свердловской области от 28.10.2022 по делу № А60-42704/2022 с ООО «Дикси-ЕК» в пользу Администрации города Екатеринбурга взыскана, в том числе, сумма основного долга в размере 1 405 063,69 рубля.

ООО «Дикси-ЕК» задолженность, указанную в решении № А60-42704/2022 не оплатило.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 20.07.2023 по делу № А60-27012/2023 с ООО «Дикси-ЕК» в пользу Администрации города Екатеринбурга взыскана сумма основного долга в размере 755 838,99 рублей.

ООО «Дикси-ЕК» задолженность, указанную в решении № А60-27012/2023 не оплатило.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 22.12.2023 по делу № А60-60673/2023 с ООО «Дикси-ЕК» в пользу Администрации города Екатеринбурга взыскана сумма основного долга в размере 911 274,77 рубля.

ООО «Дикси-ЕК» задолженность, указанную в решении № А60-60673/2023 не оплатило.

В связи с чем, за нарушение сроков перечисления арендной платы, указанной в решениях № А60-65304/2019, № А60-24448/2021, № А60-42704/2022, № А60-27012/2023, № А60-60673/2023 за период с 07.09.2023 по 11.07.2024 ООО «Дикси-ЕК» начислено пени в сумме 3 251 399,33 рублей.

Таким образом, общая сумма задолженности ООО «Дикси-ЕК» по договору аренды от 29.08.2005 № 5-1072 составила 4 735 736,45 рублей, в том числе:

- задолженность по арендной плате в размере 1 289 948,21 руб;
- задолженность по пени в размере 3 445 788,24 руб;

15.07.2024 Администрацией города Екатеринбурга в адрес ООО «Дикси-ЕК» было направлено требование об оплате образовавшейся задолженности в срок до 15.08.2024.

В связи с тем, что задолженность на данный момент не погашена в полном объеме, истец обратился с настоящим иском заявлением.

Изучив материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, правовой позицией, изложенной в п. 7 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность использования земли), формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

Статьей 330 ГК РФ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения, предусмотрена обязанность должника по уплате кредитором неустойки (штрафа, пени), определяемых законом или договором.

За нарушение сроков перечисления арендной платы по договору арендатору начисляется пеня в размере 0,1 % не перечисленных сумм за каждый день просрочки (п. 5.1. договора в редакции дополнительного соглашения от 29.01.2007 № 1).



Истцом заявлено требование о взыскании 4 735 736 руб. 45 коп., в том числе 1 289 948 руб. 21 коп. основного долга за период с сентября 2023 по июль 2024 года, 194 388 руб. 91 коп. пени за период с 12.09.2023 по 11.07.2024, 3 251 399 руб. 33 коп. пени за нарушение сроков перечисления арендной платы, указанной в решениях № А60-65304/2019, № А60-24448/2021, № А60-42704/2022, № А60-27012/2023, № А60-60673/2023 за период с 07.09.2023 по 11.07.2024.

Доказательств оплаты ответчиком в материалы дела не представлено (ст. 65 АПК РФ).

Расчет размера пени, произведенный истцом, суд признал правильным.

Таким образом, суд находит обоснованным требование о взыскании с ответчика в пользу истца 4 735 736 руб. 45 коп., в том числе 1 289 948 руб. 21 коп. основного долга, 3 445 788 руб. 24 коп. пени.

Рассмотрев ходатайство ответчика о применении ст. 333 ГК РФ, суд оснований для снижения неустойки не установил.

В силу пункта 1 статьи 333 ГК РФ суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Применение данных положений закона разъяснено в пп. 71 - 77 Постановления Пленума от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее - Постановление Пленума от 24.03.2016 N 7).

В частности, в п. 71 Постановления Пленума от 24.03.2016 N 7 указано, что 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 (п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 6, п. 1 ст. 333 ГК РФ).

В соответствии с п. 73 Постановления Пленума от 24.03.2016 N 7 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 (ч. 1 ст. 65 АПК РФ).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п.п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ) (п. 75 Постановления Пленума от 24.03.2016 N 7).

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 (п.п. 1, 2 ст. 333 ГК РФ) (п. 77 Постановления Пленума от 24.03.2016 N 7).

Поскольку гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств, при этом степень соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, как того требуют правила статьи 71 АПК РФ.



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

Доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, ответчиком не представлено (статья 65 АПК РФ).

Доказательств того, то взыскиваемая неустойка может привести к получению истцом необоснованной выгоды, ответчиком также не представлено.

Заклячая договор аренды земельного участка, ответчик согласился с условиями данного договора и подписав его, принял на себя обязательства по его исполнению. Какого-либо спора или разногласий по условию о размере неустойки, либо оснований применения неустойки у сторон при заключении договоров не имелось.

Сам по себе размер неустойки, установленный договорами аренды земельных участков, не свидетельствует о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств.

Размер договорной неустойки, определенный сторонами (0,1 % не перечисленных сумм за каждый день просрочки), не является завышенным и не выходит за рамки обычной деловой практики по данной категории дел, требований разумности и справедливости. Иного ответчиком в нарушение статьи 65 АПК РФ не доказано.

Вопреки доводам ответчика, конкурсного кредитора ответчика, с учетом конкретных обстоятельств дела, а именно разумной ставки неустойки (0,1% суммы долга в день), длительности периода просрочки, оснований для снижения неустойки в связи с ее несоразмерностью в порядке [статьи 333](#) ГК РФ не имеется. Само по себе нахождение ответчика в процедуре банкротства достаточным основанием для снижения неустойки не является.

Государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета (ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Дикси - ЕК" (ИНН 6658089094, ОГРН 1026602338840) в пользу Администрации города Екатеринбурга (ИНН 6661004661, ОГРН 1046603983800) 4 735 736 руб. 45 коп., в том числе 1 289 948 руб. 21 коп. основного долга (УИН 0317929318000000002890435), 3 445 788 руб. 24 коп. пени (УИН 0317929318000000002890449).

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Дикси - ЕК" (ИНН 6658089094, ОГРН 1026602338840) в доход федерального бюджета 46 679 руб. государственной пошлины.

2. Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший решение. Апелляционная жалоба также может быть подана



посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте арбитражного суда в сети «Интернет» <http://ekaterinburg.arbitr.ru>.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Семнадцатого арбитражного апелляционного суда <http://17aas.arbitr.ru>.

3. В соответствии с ч. 3 ст. 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исполнительный лист выдается по ходатайству взыскателя или по его ходатайству направляется для исполнения непосредственно арбитражным судом.

С информацией о дате и времени выдачи исполнительного листа канцелярией суда можно ознакомиться в сервисе «Картотека арбитражных дел» в карточке дела в документе «Дополнение».

В случае неполучения взыскателем исполнительного листа в здании суда в назначенную дату, исполнительный лист не позднее следующего рабочего дня будет направлен по юридическому адресу взыскателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае если до вступления судебного акта в законную силу поступит апелляционная жалоба, (за исключением дел, рассматриваемых в порядке упрощенного производства) исполнительный лист выдается только после вступления судебного акта в законную силу. В этом случае дополнительная информация о дате и времени выдачи исполнительного листа будет размещена в карточке дела «Дополнение».

Судья

А.И. Глухих

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 14.03.2024 6:31:26
Кому выдана Глухих Анастасия Ивановна



16020006919983