



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ

295000, Симферополь, ул. Александра Невского, 29/11

<http://www.crimea.arbitr.ru>

E-mail: [info@crimea.arbitr.ru](mailto:info@crimea.arbitr.ru)

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

город Симферополь  
24 ноября 2022 года

Дело №А83-8016/2018

Резолютивная часть решения объявлена 17 ноября 2022 года. Полный текст решения изготовлен 24 ноября 2022 года.

Арбитражный суд Республики Крым в составе судьи Авдеева М.П., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Свицерской Я.А. рассмотрев материалы дела по заявлению Администрации города Алушты Республики Крым

к обществу с ограниченной ответственностью «АВРОРА-95»,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Управление земельных отношений Администрации г. Алушты Республики Крым, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым

о взыскании задолженности по арендной плате,

при участии:

не явились, извещены,

#### УСТАНОВИЛ:

Администрация города Алушты Республики Крым (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Республики Крым (далее – суд) с иском заявлением (с учетом уточнений в порядке ст.49 АПК РФ) к обществу с ограниченной ответственностью «АВРОРА-95» (далее – ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.03.2015 по 31.01.2022 в размере 7 112 608,52 рублей, неустойки в размере 33 532 090,98 рублей за период с 01.03.2015 по 14.03.2022, и о расторжении договора аренды земельного участка от 24.11.2004.

Заявленные требования Администрация города Алушты Республики Крым мотивирует положениями ст.ст.309-310, 329, 330 Гражданского кодекса Российской

Федерации (далее - ГК РФ) и указывает на нарушение ООО «АВРОРА-95» условий договора аренды земельного участка от 24.11.2004 в части невнесения арендных платежей, что является существенным нарушением его условий.

Стороны явку уполномоченных представителей в судебное заседание не обеспечила, о дате, времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом и своевременно.

В соответствии со статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) лица, участвующие в деле, и иные участники арбитражного процесса считаются извещенными надлежащим образом, если к началу судебного заседания, проведения отдельного процессуального действия арбитражный суд располагает сведениями о получении адресатом направленной ему копии судебного акта.

По общему правилу лицо, участвующее в деле, должно предпринять все разумные и достаточные меры для получения судебных извещений по месту своего нахождения и несет соответствующие риски непринятия таких мер.

В пункте 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.02.2011 № 12 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» разъяснено, что извещение является надлежащим, если в материалах дела имеются документы, подтверждающие направление арбитражным судом лицу, участвующему в деле, копии первого судебного акта по делу в порядке, установленном статьей 122 АПК РФ, и ее получение адресатом (уведомление о вручении, расписка, иные документы согласно части 5 статьи 122 АПК РФ), либо иные доказательства получения лицами, участвующими в деле, информации о начавшемся процессе (часть 1 статьи 123 АПК РФ), либо документы, подтверждающие соблюдение одного или нескольких условий части 4 статьи 123 АПК РФ.

В силу предписаний ч. 6 ст. 121, ч. 1, п. 2 ч. 4 ст. 123 АПК РФ, суд признает участников судебного процесса надлежащим образом уведомленными о наличии данного спора на рассмотрении Арбитражного суда Республики Крым.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Руководствуясь статьей 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу, что неявка лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению дела по имеющимся в деле доказательствам.

Кроме того суд в соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ) разместил полную информацию о совершении всех процессуальных действий по делу на сайте Арбитражного суда Республики Крым в информационно - телекоммуникационной сети Интернет [www.crimea.arbitr.ru](http://www.crimea.arbitr.ru).

Таким образом, суд пришел к выводу о надлежащем уведомлении участников судебного процесса о дне, месте и времени судебного заседания.

Исследовав материалы дела, всесторонне и полно выяснив все фактические обстоятельства, на которых основываются требования истца, оценив относимость, допустимость каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, на основании статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд установил следующее.

24.11.2014 между Малоякским сельским советом и ЧП "Аврора-95" заключен Договор аренды земли сроком на 45 лет.

Арендодатель передал в аренду Арендатору земельный участок под кадастровым номером 01:103:918:00:10:001:0004 (актуальный кадастровый номер 90:15:051001::188), площадь 11 000 кв. м., расположенный по адресу: г. Алушта, п. Чайка, ул. Багрова, 2 для размещения и обслуживания базы отдыха «Кастель».

Договор аренды указанного земельного участка прошел государственную регистрацию и зарегистрирован в книге записей государственной регистрации договоров аренды земли №5 Малоякского сельского совета, о чем сделана запись 28.12.2004 по номером 65 (Далее «Договор», «Договор аренды»). Земельный участок передан Арендатору в соответствии с актом приема-передачи от 28.12.2004.

Согласно п.13 Договора было предусмотрено целевое использование земельного участка, а именно: рекреационное (для размещения и обслуживания существующей базы отдыха).

При этом пунктом 12 Договора определено, что земельный участок передается в аренду для размещения и обслуживания базы отдыха «Кастель».

Ответчику принадлежат на праве собственности объекты капитального строительства – база отдыха «Кастель», приобретенные ответчиком на основании Договора №9 купли-продажи базы отдыха «Кастель» от 01.08.2003, указанные объекты поставлены на кадастровый учет под номерами: №№ 90:15:000000:1142,

90:15:000000:1120, 90:15:000000:1146, 90:15:000000:1145, 90:15:000000:1143,  
90:15:000000:1144, 90:15:051001:444.

Вместе с тем, поскольку за ответчиком за период с 01.03.2015 по 31.01.2022 образовалась задолженность в размере 7 112 608,52 руб., администрация обратилась в суд с данным заявлением.

Ответчик возражал против удовлетворения заявления по основаниям, изложенным в отзывах, с учетом позиции, отраженной в представленном отзыве, контррасчете и пояснениям к ним, последний не согласен с расчетом истца по арендной платы, взыскиваемой за период с 01.01.2017 по 15.03.2019, а также с требованием о взыскании неустойки и требованием о расторжении Договора аренды как ввиду несоразмерности начисленной неустойки в порядке статьи 333 ГК РФ, так и в связи с отсутствием вины со стороны ответчика ввиду невозможности исполнять обязательства по оплате арендной плате из-за невозможности использовать земельный участок по целевому назначению не по своей вине, так как фактически за период с 01.10.2015 вплоть до 26.06.2020 отсутствовало электроснабжение земельного участка из-за бездействия ГУП РК «Крымэнерго», что было установлено вступившими в законную силу судебным актом по делу № А83-16089/2019, а также согласно представленным в материалы дела доказательствами, в том числе письмами ГУП РК «Крымэнерго», Постановлением о назначении административного наказания по делу об административном правонарушении №082/04/9.21 – 1067/2019 от 22.08.2019, вынесенным заместителем руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю Мехтиевым В.В. о назначении административного наказания по делу об административном правонарушении №082/04/9.21 – 1067/2019, которым Государственное унитарное предприятие Республики Крым «Крымэнерго» было признано виновным в совершении административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрено частью 1 ст. 9.21 КоАП РФ, и назначено наказание в виде административного штрафа в размере 100 000, 00 руб. Также просил отказать в удовлетворении требований по взыскиваемой сумме долга и неустойки за период с 01.01.2015 по 31.03.2015 ввиду пропущенного истцом срока исковой давности.

Судом также установлено, что спор в части размера взыскиваемой истцом арендной платы за период с 01.01.2017 по 15.03.2019 возник по причине несогласия ответчика по применяемому к арендуемому земельному участку за спорный период коэффициента, связанного с целевым назначением земельного участка, примененного Истцом как вида

разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) вместо «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1).

В обоснование своей позиции ответчик ссылается на то, что указанная обязанность по присвоению соответствующего вида разрешенного использования возложена законом на Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, который в свою очередь в нарушение действующего на тот период Постановления Совета Министров Республики Крым от 15.10.2014 №378 с учетом Приложения 2 к Постановлению Совета министров Республики Крым от 15.10.2014 №378 «Таблица соотнесения видов разрешенного использования земельных участков и категорий земель», присвоил неверный вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7), вместо необходимого на тот момент «Природно-познавательный туризм» (код 5.2.), который в последствии был изменен на соответствующей ему вид разрешенного использования «Туристическое обслуживание» (код 5.2.1).

В связи с указанным обстоятельством ответчик подал заявление в Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости о назначении земельного участка с требованием изменить его с «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) на «Природно-познавательный туризм» (код 5.2.), однако в связи с отказом в исправлении такой ошибки соответствующим Решением от 04.10.2018 №90/01/2018-137804, ответчик обратился в Арбитражный суд Республики Крым с целью защиты своих нарушенных прав. По результатам рассмотрения дела дело №А83-20550/2018. При рассмотрении настоящего спора Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым самостоятельно удовлетворил заявление об исправление технической ошибки ответчика, в связи с чем изменил вид разрешенного использования на «туристическое обслуживание», направив в адрес ответчика соответствующее письмо от 22.03.2019 № 14043/22.

Истец, не согласившись с указанным изменением вида разрешенного использования земельного участка, подал соответствующее заявление об оспаривании действий Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым по такому изменению и обязанности внести в сведения об основных характеристиках объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости, указав вид разрешенного использования земельного участка - «гостиничное обслуживание», в течение трех календарных дней с момента вступления в силу решения суда, однако решением Арбитражного суда по Республике Крым от 07.12.2020 №А83-1060/2020, истцу в удовлетворении требований было отказано в полном объеме.

В связи с указанным обстоятельством истец уточнил исковые требования в рамках расчета задолженности по арендной плате и неустойки, начисляемой на нее, за период с 15.03.2019 по 28.02.2022 по виду разрешенного использования земельного участка «туристическое обслуживание», то есть с момента внесения таких сведений о виде разрешенного использования земельного участка как «туристическое обслуживания» в Единый государственный реестр недвижимости, а именно с 15.03.2019.

В силу части 1 статьи 64 и статей 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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, при оценке которых он руководствуется правилами статей 67 и 68 АПК РФ об относимости и допустимости доказательств.

Оценив по правилам указанных норм процессуального права представленные в дело доказательства, всесторонне исследовав имеющие значение для дела обстоятельства, суд находит исковое заявление подлежащим удовлетворению в части исходя из следующего.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно пункту 5 статьи 10 ГК РФ, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Из материалов дела усматривается, что истец передал, а ответчик принял и владеет земельным участком по Договору аренды.

Так, суд соглашается с доводами ответчика о необходимости применения к расчету арендной платы за период с 15.03.2019 по 28.02.2022 коэффициента, соответствующего фактически целевого назначения земельного участка «туристическое обслуживание»,

ввиду того, что Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым при рассмотрении спора № А83-20550/2018 самостоятельно удовлетворил требования ответчика об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, что подтверждается соответствующим письмом Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым от 22.03.2019 №14043/22 об удовлетворении требований ответчика и исправлении назначения земельного участка на «Туристическое обслуживание». Законность указанного изменения целевого назначения земельного участка была предметом рассмотрения Арбитражного суда Республики Крым по делу №А83-1060/2020, по результатам которого истцу было отказано в признании незаконным действий Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым об изменении вида разрешенного использования на «Туристическое обслуживание».

Таким образом, в совокупности с иными представленными доказательствами по делу, в том числе Договором аренды, Договором купли-продажи базы отдыха «Кастель», Декларацией о начале выполнения подготовительных работ на земельном участке и иными, при установлении размера арендной платы расчет должен производиться исходя из реально существующего целевого назначения земельного участка, являющегося предметом аренды, в связи с чем является обоснованным указанный ответчиком расчет за период за 01.01.2017 по 15.03.2019.

Также подлежит удовлетворению заявление Ответчика о пропуске срока исковой давности по требованиям Истца о взыскании суммы задолженности арендной платы и начисленной на нее неустойки за период с 01.01.2015 по 31.03.2015.

Согласно п. 1 ст. 196 ГК РФ, общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 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 п.9 Договора аренды земли от 24.11.2004 года заключенным между Маломалякским сельским советом и ООО «Аврора-95», арендная плата вносится в срок до 30 числа, месяца следующего за последним календарным днем отчетного месяца.

Так, иск направлен Истцом в суд 30.05.2018, соответственно требование о взыскании задолженности по арендной плате и пени за период до 31.03.2015 не подлежит

удовлетворению в связи с пропуском срока исковой давности, так как платеж за апрель 2015 года должен был быть осуществлен до 30 мая 2015 года.

Таким образом, задолженность ответчика по арендной плате и неустойка должна исчисляться с 01.04.2015.

Таким образом, размер взыскиваемой арендной платы за период с 01.01.2015 по 31.01.2022 соответствует 4 097 431, исходя из следующих размеров:

- 855 200, 88 рублей за 2015г;
- 1 213 244,98 рублей за 2016г;
- 393 172, 94 рублей за 2017г;
- 408 899, 86 рублей за 2018г;
- 426 482, 55 рублей за 2019г;
- 319 852, 53 рубля за 2020г;
- 442 249,39 рублей за 2021г;
- 38 328,28 рублей за период с 01.01.2022 по 31.01.2022г.

В соответствии со статьей 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 силу пункта 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Арендатор, в свою очередь, обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (пункт 1 статьи 615 ГК РФ), а также согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ – своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Из пункта 3 статьи 405 ГК РФ следует, что должник не считается просрочившим пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (пункт 1 статьи 406 ГК РФ).

В силу статьи 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств (пункт 1); в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения



обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков; если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению (пункт 2); ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (пункт 3); правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 данной статьи, применяются, если законом или договором не предусмотрено иное (пункт 4). Общее регулирование, содержащееся в статье 328 ГК РФ применительно ко всем встречным обязательствам, специально оговорено в пункте 4 статьи 614 данного Кодекса, согласно которому, если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились. Из анализа приведенных норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, риск невозможности использования арендованного имущества в соответствии с условиями договора и назначением этого имущества лежит на арендодателе. Если невозможность использования имущества возникла по причине, за которую арендатор не отвечает, то он не обязан вносить арендную плату. Данная правовая позиция изложена в пункте 4 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2015), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.05.2015, пункте 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 12.07.2017, пункте 27 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2020, в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 20.02.2018 № 305-ЭС17-17952. Кроме того, в соответствии с пунктом 1, подпунктом 1 и абзацем первым подпункта 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом,

другими законами или договором. Статья 620 ГК РФ предоставляет арендатору право на досрочное расторжение в судебном порядке договора аренды в ряде случаев, а именно, когда: - арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (пункт 1); - переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора (пункт 2); - арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки (пункт 3); - имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (пункт 4). Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 данного Кодекса. В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.03.2016 № 305-ЭС15-15053 сформулирована следующая правовая позиция. Согласно пунктам 2 и 4 статьи 620 ГК РФ к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности публично-правовое образование, реализуя свои полномочия в обеспечении устойчивого развития территории и тем самым – в защите публичного интереса, может изменить правовой режим земельного участка, его разрешенное использование таким образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с этим же публично-правовым образованием при заключении договора аренды с учетом законодательства Российской Федерации на момент заключения договора. В этом случае стороны договора аренды могут прийти к соглашению о его изменении (с соблюдением императивных норм земельного и гражданского законодательства). Если договор аренды не может быть изменен или стороны не приходят к соглашению о его изменении, то арендатор не лишен права на основании пункта 2 статьи 620 ГК РФ обратиться с требованием о досрочном расторжении договора.

Иной подход означал бы возложение на арендатора обязанности уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению.

Таким образом, с учетом установленных обстоятельств по делу, а также представленных доказательств сторонами, Ответчик, выступая как арендатор по Договору аренды, добросовестно выполнявший свои обязательства по указанному Договору до 2015г, оказался в ситуации, в которой он не смог извлекать полезные свойства из земельного участка, в том числе осуществлять предпринимательскую деятельность и получать соответствующий доход согласно от своей хозяйственной деятельности, в связи с чем лишился надлежащим образом исполнять свои обязательства по оплате арендной платы в предусмотренные Договором аренды сроки.

В связи с чем не будет соответствовать принципам законности и справедливости удовлетворение требования Истца о расторжении Договора аренды, в том числе учитывая наличия объектов капитального строительства на арендуемом земельном участке, находящихся в собственности Ответчика, то есть необходимости использования земельного участка для эксплуатации таких зданий. В ином случае Ответчик как собственник не сможет реализовать свои права, установленные ст.271 ГК РФ, а также будет нарушен основной принцип земельного законодательства провозглашает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, установленный статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласно статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с пунктом 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", 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 (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период. Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

В соответствии с пунктом 77 указанного Постановления, 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 ГК РФ).

С учетом сложившейся судебной практики критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть, например, чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательств и другие.

Системный анализ положений действующего законодательства о неустойке, конституционно правовой смысл указанной нормы права, изложенный в Определении Конституционного суда РФ от 21.12.2000 № 263-О, а также сложившаяся судебная практика по рассматриваемому вопросу позволяет прийти к выводу о том, что к основополагающим принципам российского права, в частности является принцип обеспечения нарушенных прав, гарантией реализации которого является соблюдение требования о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств.

Конституционный суд РФ сформулировал правовую позицию, в соответствии с которой санкции штрафного характера должны отвечать требованиям справедливости и соразмерности. Принцип соразмерности предполагает установлением ответственности за виновное деяние и её дифференциацию в зависимости от тяжести содеянного, размера и характера причиненного ущерба, компенсационного характера применяемых санкций, степени вины правонарушителя и иных существенных обстоятельств.

Таким образом, неустойка носит компенсационный характер и призвана уменьшить неблагоприятные последствия, вызванные нарушением обязательства ( № 13-О от 22.01.2004 (п.2), № 9-О от 24.01.2006, № 154-О от 22.04.2004, № 11-П от 24.06.2009 (п.4).

В Определении от 21.12.2000 № 263 –О Конституционный суд РФ указал, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае её чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки.

В связи с установленными по делу обстоятельствами подлежит удовлетворению заявление ответчика о снижении предъявляемой истцом неустойки согласно ст.333 ГК РФ как явно предельно завышенной и несоразмерной, до 150 000 рублей.

На основании изложенного, суд приходит к выводу, что исковые требования администрации подлежат удовлетворению в части.

Истец в соответствии со статьей 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты государственной пошлины.

В соответствии с пунктом 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда № 46 от 11.07.2014 «О применении законодательства о государственной пошлины при рассмотрении дел в арбитражных судах», согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 333.17 НК РФ ответчики признаются плательщиками государственной пошлины в случае, если решение суда принято не в их пользу и истец освобожден от ее уплаты.

В силу части 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд именем Российской Федерации

РЕШИЛ:

1. Исковое заявление удовлетворить частично.
2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА-95» в пользу Администрации города Алушты Республики Крым задолженность по арендной плате за период с 01.04.2015 по 31.01.2022 в размере 4 097 431,41 руб., пени за период с 02.06.2015 по 14.03.2022 в размере 150 000 руб.,
3. В остальной части иска отказать.
4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА-95» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 44 237,00 руб.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Республики Крым в порядке апелляционного производства в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд (299011, г. Севастополь, ул. Суворова, 21) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме).

Судья

М.П. Авдеев