



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Иркутск

Дело № А19-29584/2018

04.04.2019

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 28.03.2019.

Решение суда в полном объеме изготовлено 04.04.2019.

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Пенюшова Е.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Макаровой Н.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802; место нахождения: 664025, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА 5-Й АРМИИ, 24, 10)

к АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (ОГРН 1053827058900, ИНН 3836003440, место нахождения: 666137, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, РАЙОН ОЛЬХОНСКИЙ, ПОСЕЛОК ХУЖИР, УЛИЦА БАЙКАЛЬСКАЯ, ДОМ 12),

третье лицо: СЛУЖБА ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ (ОГРН 1053808131068, ИНН 3808124637, адрес: 664011, ИРКУТСКАЯ обл., г. ИРКУТСК, ул. 5 АРМИИ, д. 2),

о соразмерном уменьшении арендной платы,

по встречному исковому заявлению АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР»

о взыскании 2 083 205 рублей 79 копеек,

при участии в судебном заседании:

от истца: Полуэктов М.Л., паспорт, доверенность;

от ответчика: Анциферов К.С., паспорт, доверенность; Зимник М.А., директор, паспорт;

от третьего лица: не явились;

на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в судебном заседании объявлялся перерыв с 26.03.2019 по 28.03.2019;

установил:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (далее – ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР") обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (далее - администрация) о соразмерном уменьшении размера арендной платы по договору аренды земельного участка от 03.02.2017 № 21 за период с 03.02.2017 по 31.12.2018 исходя из фактически используемой площади земельного участка 6 930 кв.м.

Уточнения исковых требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

АДМИНИСТРАЦИЯ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ обратилась в Арбитражный суд Иркутской области с встречным иском заявлением, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» о взыскании задолженности в размере 2 807 557 рублей 88 копеек, в том числе: 2 202 009 рублей 60 копейки - основного долга по арендной плате по договору аренды земельного участка от 03.02.2017 № 21 за 2017-2018 годы, 605 548 рублей 28 копеек – неустойки за период с 26.12.2017 по 26.03.2019.

Уточнения встречных исковых требований приняты судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

В настоящем судебном акте стороны именуются истцом и ответчиком, каковыми они являются по первоначальному иску.

Истец в судебном заседании исковые требования с учетом заявленных уточнений поддержал, в обоснование иска указал, что земельный участок площадью 16 800 кв.м, переданный в пользование ООО АГЕНТСТВУ ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" на основании договора аренды от 03.02.2017 № 21 не может использоваться обществом в объеме всей предоставленной площади, поскольку находится в границах объекта культурного археологического наследия «Унхуруг 1». В результате проведения археологических изысканий после заключения договора аренды и в связи с отсутствием

информации о границах объекта культурного наследия «Унхруг 1» на момент его заключения, определены зоны, на которых возможно строительство объекта в соответствии с целевым назначением, предусмотренным договором. Письмом от 15.11.2018 № 02-76-7673/18 Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области сообщила о запрете проведения строительных, земляных мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника «Унхруг 1». Общая площадь пригодной для использования части земельного участка составила 6 930 кв.м, то есть 41 % от общей площади земельного участка, что существенно меньше площади, на которую истец рассчитывал при заключении договора. Согласно пояснениям истца, данные недостатки земельного участка носят временный характер, поскольку объект культурного наследия является изымаемым и после проведения соответствующих работ через определенный промежуток времени общество будет иметь возможность использования всей площади спорного участка. Поскольку в период с 2017 по 2018 годы работы по изъятию памятника не проведены и общество не имело возможность использования большей площади земельного участка по назначению в соответствии с установленным видом разрешенного использования, истец, ссылаясь на положения статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), полагает, что обязанность по внесению арендных платежей за всю согласованную в договоре аренды площадь отсутствует, в связи с чем, не оспаривая встречные иски требования по существу, полагает, что имеющаяся в настоящее время задолженность по арендной плате подлежит соразмерному уменьшению относительно фактически используемой в спорный период площади земельного участка.

Ответчик первоначальный иск не признал, пояснив, что полагает требования истца неправомерными, поскольку при заключении договора аренды земельного участка от 03.02.2017 № 21 по результатам проведения открытого аукциона от 23.01.2017 истцу было известно о наличии соответствующих недостатков испрашиваемого земельного участка, однако, общество приняло решение о заключении спорного договора, что исключает возможность уменьшения арендной платы соразмерно фактически используемой площади, следовательно, учитывая, что в период с 2017 по 2018 годы ответчиком оплата арендных платежей в полном объеме не произведена, с последнего подлежит взысканию как сумма основного долга в указанной части, так и неустойка, предусмотренная договором аренды.

СЛУЖБА ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения спора извещена надлежащим образом в соответствии со статьями 121-123 АПК РФ, в отзыве на исковое заявление пояснила, что находит требования ООО АГЕНТСТВА ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ

ТУР" законными и обоснованными, поскольку земельный участок с кадастровым номером 38:13:000019:1697, расположенный по адресу: Иркутская область, Ольхонский район, д. Харанцы, частично находится в границах объекта археологического наследия «Стоянка Уихруг 1», I - II тыс. н.э., под номером 24.2.961, утвержденного приказом СЛУЖБЫ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ от 14.02.2017 № 18-спр «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Иркутской области». По результатам проведения полевых археологических работ определена площадь и границы земельного участка, занятого данным объектом, о чем в Службу 19.12.2017 представлен отчет специалистов – археологов «Отчет о проведении разведочных археологических работ в окрестностях села Харанцы Ольхонского района Иркутской области в 2017 году». Границы объекта археологического наследия «Стоянка Унхугун 1» по результатам работ 2017 года имеют следующие координаты в системе координат WGS-84:

№	Название точки	Долгота	Широта
1	Западный угол	107° 24' 17.3"	53° 13' 29.2"
2	Северо-западный угол	107° 24' 22.0"	53° 13' 29.8"
3	Северный угол	107° 24' 25.7"	53° 13' 30.1"
4	Северный угол	107° 24' 26.4"	53° 13' 29.7"
5	Северный угол	107° 24' 27.2"	53° 13' 29.3"
6	Северо-восточный угол	107° 24' 29.1"	53° 13' 30.1"
7	Юго-восточный угол	107° 24' 29.5"	53° 13' 26.7"
8	Юго-восточный угол	107° 24' 23.4"	53° 13' 27.5"

Определения суда, выносимые по рассматриваемому делу, опубликованы на официальном портале арбитражных судов «Картотека арбитражных дел» (<http://kad.arbitr.ru/>) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исследовав материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, суд установил следующее.

По результатам проведенного Администрацией Хужирского муниципального образования - администрацией сельского поселения открытого аукциона от 23.01.2017 о предоставлении в аренду земельного участка под строительство детского лагеря, между Администрацией (арендодатель) и ООО АГЕНТСТВОМ ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 03.03.2017 № 21, предметом которого является земельный участок с кадастровым номером 38:13:000019:1697, площадью 16 800 кв.м, имеющий адресные ориентиры: Иркутская область, Ольхонский район, д. Харанцы, предоставляемый в аренду из земель населенных пунктов для строительства детского лагеря.

Согласно пункту 1.2 договора земельный участок с кадастровым номером 38:13:000019:1697 находится в границах центральной экологической зоны Байкальской природной территории, в Зоне с особыми условиями использования территорий, отнесенной к части водоохраной зоны Озера Байкал с наложением ограничений прав на земельный участок, предусмотренных статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 15-16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

По пункту 1.3 договора земельный участок находится в границах объекта культурного археологического наследия - «Унхуруг 1» с наложением ограничений прав на земельный участок, предусмотренный Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ).

В соответствии с пунктом 2.1 данный договор заключается сроком на 20 лет с 03.02.2017 по 02.02.2037 и вступает в силу со дня регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.

Земельный участок передан в пользование арендатору по акту приема-передачи от 03.02.2017.

Договор от 03.03.2017 № 21 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в установленном законом порядке 24.04.2017 за номером государственной регистрации 38:13:000019:1697-38/016/2017-4.

Пунктом 4.2.3 договора установлена обязанность арендатора своевременно в полном объеме уплачивать арендную плату в размере и на условиях установленных договором.

Согласно пункту 3.1 договора ежегодный размер аренной платы составляет 1 405 504 рубля 80 копеек в год и вносится арендатором ежегодно разово не позднее 25-го числа последнего месяца года.

Как следует из материалов дела, в результате археологических исследований на острове Ольхон, проведенных 29-30 августа 2017 года археологическим отрядом ФГБОУ «Иркутский национальный исследовательский технический университет», было выявлено, что на земельный участок, расположенный по адресу: Иркутская область, Ольхонский район, д. Харанцы, кадастровый номер 38:13:000019:1697, площадью 16 800 кв.м, заходит территория археологического объекта «Унхуруг 1», занимаемая площадь археологическим объектом составляет 9 870 кв.м, что соответствует более 59 % от общей площади участка.

Приказом от 14.02.2017 № 18-тр «Об утверждении Перечня выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Иркутской области» стоянка

Унхуруг 1 (I-II тыс. н.э.) включена в перечень объектов культурного наследия, регистрационный номер 24.2.961.

В соответствии с письмом СЛУЖБЫ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ от 13.02.2018 № 02-76-807/18 по результатам полевых археологических работ, отчет о которых представлен в службу 19.12.2017; установлены границы объекта культурного наследия «Унхуруг 1» и имеют следующие координаты в системе координат WGS-84:

№	Название точки	Долгота	Широта
1	Западный угол	107° 24' 17.3"	53° 13' 29.2"
2	Северо-западный угол	107° 24' 22.0"	53° 13' 29.8"
3	Северный угол	107° 24' 25.7"	53° 13' 30.1"
4	Северный угол	107° 24' 26.4"	53° 13' 29.7"
5	Северный угол	107° 24' 27.2"	53° 13' 29.3"
6	Северо-восточный угол	107° 24' 29.1"	53° 13' 30.1"
7	Юго-восточный угол	107° 24' 29.5"	53° 13' 26.7"
8	Юго-восточный угол	107° 24' 23.4"	53° 13' 27.5"

Письмом от 15.11.2018 № 02-76-7673/18 в адрес ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" Служба указала, что на территории памятника «Унхуруг 1» проведение любых, в том числе: строительных, земляных, хозяйственных работ на основании статьи 5.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ запрещено.

Из заключения от 17.10.2018 № 01-2018/176 кадастрового инженера следует, что часть земельного участка с кадастровым номером 38:13:000019:1697 площадью 9 870 кв.м не используется, объекты капитального и некапитального строительства на данном земельном участке отсутствуют; земельный участок ограничен в пользовании, так как является объектом культурного археологического наследия.

Как усматривается из материалов дела, ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" обращалось в адрес Администрации с письмами от 27.09.2017, от 29.11.2017, ссылаясь на обстоятельства невозможности использования части земельного участка с кадастровым номером 38:13:000019:1697 площадью 9870 кв.м ввиду нахождения в границах данной территории объекта культурного наследия, границы которого определены по результатам археологических изысканий после заключения договора, в порядке статьи 612 ГК РФ просило произвести перерасчет арендной платы соразмерно фактически используемой площади.

В ответ на данные обращения письмами от 01.11.2017 № 1468 и от 18.12.2017 № 1579 Администрация отклоняя доводы общества, сослалась на тот факт, что общество уведомлено о нахождении в границах спорного земельного участка объекта культурного наследия, в том числе данная информация содержится в тексте договора, несмотря на данные

обстоятельства общество согласилось с данными условиями и подписало договор аренды, следовательно, оснований для соразмерного уменьшения арендной платы не имеется (пункт 2 статьи 612 ГК РФ).

Приведенные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском об уменьшении арендной платы, соразмерно фактически используемой площади.

В период с 2017 по 2018 годы, полагая, что ввиду наличия обстоятельств, объективно препятствующих обществу в пользовании всей предоставленной на основании договора аренды от 03.03.2017 № 21 площадью земельного участка, размер арендной платы должен быть уменьшен соразмерно фактически используемой площади данного участка, ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" произвело частичную оплату арендных платежей в размере 600 000 рублей, в том числе 300 000 рублей - платежным поручением от 29.12.2017 № 374323 с указанием в графе «Назначение платежа»: арендная плата за 2017 год по договору от 03.03.2017 № 21; 300 000 рублей - платежным поручением от 29.12.2018 № 74 с указанием в графе «Назначение платежа»: арендная плата за 2018 год по договору от 03.03.2017 № 21.

Ввиду ненадлежащего исполнения обществом обязательств по внесению арендных платежей на основании договора от 03.03.2017 № 21, Администрация обратилась в арбитражный суд с встречным иском о взыскании с общества 2 202 009 рублей 60 копеек - основного долга по арендной плате по договору аренды земельного участка от 03.02.2017 № 21 за 2017-2018 годы, 605 548 рублей 28 копеек – неустойки, начисленной за нарушение срока внесения арендной платы на основании пункта 5.3 договора от 03.03.2017 № 21 за период с 26.12.2017 по день принятия судом решения.

Оценив представленные доказательства каждое в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующим выводам.

Судом установлено, что в рамках дела № А19-28513/2017 Арбитражным судом Иркутской области рассмотрены требования ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" к АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ- АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ об уменьшении размера арендной платы пропорционально площади пригодной для осуществления деятельности в соответствии с видом разрешенного использования; о внесении изменений в пункт 3.1. договора № 21 от 03.02.2017 в части размера арендной платы; об обязанности Администрации Хужирского муниципального образования - администрации сельского поселения Иркутской области

заключить дополнительное соглашение к договору № 21 от 03.02.2017; об изменении пункта 3.1 в части размера арендной платы.

Решением суда от 02.04.2018 по делу № А19-28513/2017 в удовлетворении требований отказано.

В постановлении Четвертого арбитражного апелляционного суда от 19.06.2018 по делу № А19-28513/2017 суд пришел к выводу, что в рамках рассматриваемого иска требования истца сведены к требованию об освобождении общества от уплаты арендной платы относительно части неиспользуемой площади земельного участка.

Таким образом, в рамках дел № А19-28513/2017 истцом фактически предъявлены требования об изменении условий договора на будущее время, тогда как в рамках настоящего спора рассматриваются требования о соразмерном уменьшении арендной платы за прошедшие периоды в совокупности с требованиями о взыскании образовавшейся задолженности, следовательно, исковые требования, рассмотренные в рамках споров по делу № А19-28513/2017 и по настоящему делу не тождественны, что является основанием для рассмотрения настоящего спора по существу.

Проанализировав условия договора от 03.03.2017 № 21, суд полагает, что по своей правовой природе указанный договор является договором аренды земельного участка.

Следовательно, правоотношения сторон в рассматриваемом случае регулируются положениями параграфа 1 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), главой 4 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Согласно пункту 2 статьи 22 ЗК РФ земельные участки предоставляются в аренду в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, определяющими общие положения об аренде, и нормами Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающими особенности сдачи земельных участков в аренду.

Исследовав условия договора аренды от 03.03.2017 № 21, суд установил, что сторонами согласованы существенные условия и соблюдены требования статьи 607 ГК РФ, договора зарегистрирован в установленном законом порядке, согласно статье 432 ГК РФ является заключенным.

Факт передачи земельного участка в пользование ООО АГЕНТСТВУ ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" по договору от 03.03.2017 № 21 подтверждается актом приема-передачи от 03.02.2017.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно пункту 1 статьи 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению

имущества. В свою очередь, арендатор в силу пункта 1 статьи 614 ГК РФ обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Таким образом, исполнение арендатором обязательства по внесению арендной платы обусловлено исполнением арендодателем встречного обязательства по передаче имущества во владение и пользование арендатору на весь период действия договора и в соответствии с его назначением, что согласуется с общими правилами встречного исполнения обязательства из двусторонне обязывающего (синаллагматического) договора, предусмотренными статьей 328 ГК РФ.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств: обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнего имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Следовательно, по договору аренды в равной степени являются встречными оба основных взаимных обязательства сторон.

Согласно пункту 4.1.1 договора от 03.03.2017 № 21 арендодатель обязан передать участок арендатору в состоянии, пригодном для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в свою очередь по пункту 4.2.3 договора арендатор обязан своевременно в полном объеме уплачивать арендную плату в размере и на условиях, установленных договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 612 ГК РФ арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

По пункту 2 статьи 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время

осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Как обоснованно указывает Администрация, при заключении спорного договора аренды ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" уведомлено о наличии ограничений в пользовании испрашиваемым земельным участком, в том числе о нахождении в границах данного участка объекта культурного наследия «Унхруг 1»; данное условие отражено и в тексте подписанного сторонами договора (пункт 1.3), что не отрицается и обществом.

Между тем, рассмотрев искивые требования общества, суд приходит к выводу о правомерности и обоснованности первоначального иска в уточненной редакции по следующим основаниям.

Согласно положениям статьи 328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств (пункт 1). 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).

Приведенные правила статьи 328 ГК РФ соотносятся с пунктом 1 статьи 612 ГК РФ, устанавливая принцип соразмерного удовлетворения взаимных встречных обязательств сторон договора, в том числе договора аренды, предполагая добросовестность действий каждой из сторон такого договора.

Как установлено судом и следует из материалов настоящего дела, договор аренды от 03.03.2017 № 21 заключен по результатам открытого аукциона, на момент проведения аукциона на право заключения договора аренды спорного земельного участка в извещении о проведении аукциона, а также в договоре, в последствие подписанном сторонами информация о площади земельного участка, занимаемой объектом культурного наследия - «Унхруг 1» отсутствовала, как отсутствовала и информация о месте положения границ данного объекта.

Согласно пояснениям общества указанные сведения установлены в период после заключения спорного договора, при проведении по заданию истца археологических изысканий в августе 2017 года, в соответствии с которыми установлено, что площадь земельного участка, занимаемая объектом культурного наследия составляет 9 870 кв.м (заключение о результатах исследования от 28.09.2017, л.д. 22).

Результаты исследования, определения границ на местности и координат объекта культурного наследия отражены, в том числе в письмах СЛУЖБЫ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ

КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ от 13.02.2018 № 02-76-807/18 и 15.11.2018 № 02-76-7673/18; указано также на запрет ведения каких-либо работ границах нахождения объекта культурного наследия.

Положениями Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земли историко-культурного назначения, к которым относятся земли объектов археологического наследия, используются строго в соответствии с их целевым назначением, изменение которого и не соответствующая ему деятельность не допускаются. На таких землях, подлежащих исследованию и консервации, может быть запрещена любая хозяйственная деятельность, а в их пределах за границами населенных пунктов вводится особый правовой режим использования, запрещающий несовместимую с основным назначением этих земель деятельность (подпункт 1 пункта 1, пункты 2, 3, 4 статьи 99).

Нормы Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" базируются на уникальной ценности объектов культурного наследия, являющихся неотъемлемой частью всемирного культурного наследия, гарантированной государством сохранности этих объектов (преамбула). Под объектом археологического наследия как одним из видов объектов культурного наследия (ансамблем) понимаются частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека в прошлых эпохах, в том числе городища, курганы, селища (статья 3). Границы территории объекта археологического наследия определяются на основании археологических полевых работ и утверждаются актом уполномоченного органа (пункты 3, 5 статьи 3.1). Земельные участки в утвержденных границах указанных территорий относятся к землям историко-культурного назначения (статья 5). Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых и иных работ, при условии обеспечения сохранности этого объекта, а также обеспечения доступа граждан к нему (пункт 5 статьи 5.1). Началу каких-либо работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия (включенный в реестр, выявленный или обладающий признаками такого объекта) должны предшествовать историко-культурная экспертиза (пункт 1 статьи 31), реализация обязательных разделов проектов проведения таких работ об обеспечении сохранности этого объекта (пункт 2 статьи 36). Законодатель допускает передачу прав владения, пользования и (или) распоряжения земельными участками, в границах которого располагается объект археологического наследия (как включенного в реестр, так и выявленного), с обязательным включением в такие договоры обязанности правообладателем по выполнению требований, предусмотренных соответствующим

охранным обязательством, или соблюдению особого режима использования такого участка (пункты 1, 6, 7 статьи 48).

Как установлено судом и следует из материалов настоящего дела, фактические границы и площадь части земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия «Унхруг 1», а, следовательно, не пригодной для осуществления обществом планируемой при заключении спорного договора деятельности в части использования земельного участка по целевому назначению определена после заключения договора от 03.03.2017 № 21.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что ввиду отсутствия конкретизации по вопросу площади и границ объекта культурного наследия «Унхруг 1» на момент заключения договора, наличие в пункт 1.3 спорного договора указания на данный объект в границах спорного земельного участка не может быть признано оговоренным сторонами соответствующего обязательства недостатком объекта аренды на основании правил пункта 2 статьи 612 ГК РФ, за который арендодатель не отвечает, и который мог быть обнаружен арендатором во время осмотра спорного участка на момент его передачи в пользование истца.

Иной подход, как к толкованию по правилам статьи 431 ГК РФ условия пункта 1.3. спорного договора, так и применения правил пункта 2 статьи 612 названного Кодекса, в рассматриваемом случае приведен к нарушению общего правила встречного исполнения обязательства, установленного требованиями статьи 328 ГК РФ.

В нарушение части 1 статьи 65 АПК РФ Администрацией не представлено доказательств осведомленности общества о наличии ограничений в пользовании большей частью переданного в аренду земельного участка, как не представлено и доказательств наличия сведений о площади и границах объекта культурного археологического наследия относительно границ и площади данного земельного участка на момент заключения договора от 03.03.2017 № 21.

При таких обстоятельствах, суд на основании положений статей 328, 612 ГК РФ находит требования ООО АГЕНТСТВА ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" правомерными, обоснованными и подлежащими удовлетворению, следовательно, размер арендной платы по договору аренды № 21 от 03.02.2017 за период с 03.02.2017 по 31.12.2018 подлежит соразмерному уменьшению до суммы 1 155 829 рублей 03 копейки, исходя из фактически используемой в указанной период площади земельного участка 6 930 кв.м.

В ином случае, общество как добросовестный участник гражданских правоотношений, заключившее договор аренды земельного участка и обладающее сведениями о соответствующих недостатках участка, однако, не осведомленное об объеме

данных недостатков, препятствующих использованию такого участка по его целевому назначению лишается того, на что вправе было рассчитывать при заключении спорного договора и обязано нести расходы не только в части внесения арендных платежей, в том числе и за часть участка, которая в силу объективных препятствий арендатором не используется, а также расходы, связанные с проведением изыскательских работ и работ по извлечению изымаемого объекта культурного наследия, но и нести убытки, связанные с невозможностью реализации коммерческого проекта, в целях реализации которого заключило данный договор, что противоречит балансу интересов сторон спорного договорного обязательства, в контексте правовых подходов, выраженных в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах».

Рассмотрев встречное исковое заявление администрации о взыскании с общества 2 202 009 рублей 60 копейки - основного долга по арендной плате по договору аренды земельного участка от 03.02.2017 № 21 за 2017-2018 годы, 605 548 рублей 28 копеек – неустойки, начисленной за нарушение срока внесения арендной платы на основании пункта 5.3 договора от 03.03.2017 № 21 за период с 26.12.2017 по 26.03.2019, суд с учетом установленных в ходе судебного разбирательства фактических обстоятельств спора и удовлетворения требований общества о соразмерно уменьшении размера арендной платы за период с 03.02.2017 по 31.12.2018 до суммы 1 155 829 рублей 03 копейки, исходя из фактически используемой в указанной период площади земельного участка 6 930 кв.м., суд полагает встречный иск подлежащим удовлетворению частично исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно статьям 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в период с 03.02.2017 по 31.12.2018 ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" арендная плата за пользование предоставленным на основании договора аренды № 21 от 03.02.2017 земельным участком внесена частично в сумме 600 000 рублей, в том числе: 300 000 рублей платежным поручением от 29.12.2017 № 374323 за 2017 год; 300 000 рублей платежным поручением от 29.12.2018 № 74 за 2018 год, данный факт сторонами не оспаривается.

Требования администрации о взыскании суммы основного долга по арендной плате за 2017-2018 годы подлежит удовлетворению в сумме 555 829 рублей 03 копейки, исходя из следующего расчета.

Согласно условиям аукционной документации арендная плата определялась за 1 кв.м (начальная цена 49 770 руб.), а годовой размер определялся путем умножения ее на площадь земельного участка (постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда по делу № А19-28513/2017).

Общая площадь земельного участка, предоставленного по договору № 21 от 03.02.2017 – 16 800 кв.м.

Фактически используемая обществом площадь земельного участка – 6930 кв.м (41,25% от общей площади земельного участка).

Площадь земельного участка, занятая объектом культурного наследия «Унхруг 1» - 9 870 кв.м (58,75 % от общей площади земельного участка).

- Арендная плата за 2017 год (период с 03.02.2017 по 31.12.2017)

годовая арендная плата в соответствии с пунктом 3.1 договора установлена в размере 1 405 504 рубля 80 копеек в год, за период с 03.02.2017 по 31.12.2017 арендная плата составляет 1 396 504 рублей 80 копеек;

$1\,396\,504 \text{ рублей } 80 \text{ копеек} * 41,25\% = 576\,058 \text{ рублей } 23 \text{ копейки}$ – арендная плата за часть земельного участка площадью 6970 кв.м, фактически используемую обществом.

$576\,058 \text{ рублей } 23 \text{ копейки} - 300\,000 \text{ рублей}$ (частичная оплата 29.12.2017) = $276\,058 \text{ рублей } 23 \text{ копейки}$ – сумма основного долга по арендной плате с учетом соразмерного уменьшения и частичной оплаты;

- Арендная плата за 2018 год

годовая арендная плата в соответствии с пунктом 3.1 договора установлена в размере 1 405 504 рубля 80 копеек в год;

$1\,405\,504 \text{ рубля } 80 \text{ копеек} * 41,25\% = 579\,770 \text{ рублей } 80 \text{ копейки}$ – арендная плата за часть земельного участка площадью 6970 кв.м, фактически используемую обществом.

$579\,770 \text{ рублей } 80 \text{ копейки} - 300\,000 \text{ рублей}$ (частичная оплата 29.12.2018) = $279\,770 \text{ рублей } 80 \text{ копейки}$ – сумма основного долга по арендной плате с учетом соразмерного уменьшения и частичной оплаты.

Таким образом, поскольку доказательств внесения арендной платы в соответствующем размере обществом в материалы дела не представлены, с ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" в пользу Администрации подлежит взысканию 555 829 рублей 03 копейки – основного долга по арендной плате по договору аренды № 21 от 03.02.2017 за 2017-2018 годы.

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, в частности, в случае просрочки исполнения.

Пунктом 5.3 договора № 21 от 03.02.2017 предусмотрено, что за нарушение срока внесения арендной платы, арендатор выплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1 % от размера платежа, подлежащего к оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 последнего месяца квартала по день оплаты включительно.

Истец на основании 5.3 договора № 21 от 03.02.2017 начислил ответчику неустойку в размере 605 548 рублей 28 копеек за период с 26.12.2017 по день принятия судом решения исходя из 0,1 % от неуплаченной в срок суммы.

Поскольку требования Администрации о взыскании суммы основного долга удовлетворены судом частично с учетом соразмерного уменьшения размера арендной платы, требования о взыскании неустойки суд полагает правомерными и обоснованными на сумму 154 853 рублей 85 копеек за период с 26.12.2017 по 28.03.2019 (день принятия судом решения), исходя из следующего расчета:

$576\,058 \text{ рублей } 23 \text{ копейки} * 4 * 0,1\% = 2304 \text{ рубля } 23 \text{ копейки}$ (за период с 26.12.2017 по 29.12.2017);

$276\,058 \text{ рублей } 23 \text{ копейки} * 361 * 0,1\% = 99\,657 \text{ рублей } 02 \text{ копейки}$ (за период с 30.12.2017 по 25.12.2018);

$855\,829 \text{ рублей } 03 \text{ копейки} * 4 * 0,1\% = 3\,423 \text{ рубля } 32 \text{ копейки}$ (за период с 26.12.2018 по 29.12.2018);

$555\,829 \text{ рублей } 03 \text{ копейки} * 89 * 0,1\% = 49\,468 \text{ рублей } 78 \text{ копеек}$ (за период с 30.12.2018 по 28.03.2019).

Ответчик ходатайствовал о снижении неустойки в связи с её несоразмерностью, указав, что предусмотренная договором ставка неустойки является чрезмерно высокой, поскольку составляет 36,5% годовых тогда как размер учетной ставки Банка России составляет от 7,5% до 9,75% годовых.

Согласно статье 333 ГК РФ, правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке

Ходатайство ответчика о снижении начисленной неустойки суд полагает подлежащим удовлетворению.

Согласно пункту 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» 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).

Пунктом 73 указанного Постановления разъяснено, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 (в редакции от 24.03.2016) "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" даны разъяснения о том, что разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

Пунктом 77 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» определено, 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 ГК РФ).

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ конкретные обстоятельства настоящего спора, размер неустойки, предусмотренный договором, то обстоятельство, что неисполнение договорного обязательства по внесению арендной платы за пользование земельным участком обусловлено фактическим несогласием общества с обязанностью внесения такой платы в предусмотренном договором размере и наличием между сторонами спора в указанной части, при этом с учетом удовлетворенных требований о снижении размера арендной платы соразмерно фактически используемой части земельного участка, большая часть платежей истцом уплачена, при таких обстоятельствах, обеспечивая реализацию приоритета надлежащего исполнения над неисполнением обязательства, суд находит неустойку, подлежащую уплате по условиям договора, несоразмерной последствиям нарушения такого обязательства.

На основании статьи 333 ГК РФ по ходатайства ответчика, суд полагает возможным уменьшить размер заявленной ко взысканию неустойки до суммы 114 340 рублей 01 копейку, то есть до исчисленной из ставки 0,075 %.

В соответствии с частью 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Истцом при обращении в суд с настоящим иском в доход федерального бюджета уплачена государственная пошлина в сумме 27 450 рублей 35 копеек.

Учитывая, что заявленное истцом требование с учетом принятых судом уточнений является неимущественным требованием на основании статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина по первоначальному иску составляет 6 000 рублей.

Судебные расходы истца в части уплаты государственной пошлины на основании правил статьи 110 АПК РФ подлежат отнесению на ответчика и взысканию с последнего в сумме 6 000 рублей в пользу общества.

В соответствии с подпунктом 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины освобождаются государственные органы, органы местного самоуправления, выступающие по делам, рассматриваемым Верховным Судом Российской Федерации, арбитражными судами, в качестве истцов или ответчиков.

Из положений части 3 статьи 110 АПК РФ следует, что 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.

Пунктом 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что рассматривая вопросы о распределении между сторонами расходов по уплате государственной пошлины в случаях уменьшения размера подлежащей взысканию неустойки, арбитражным судам необходимо учитывать, что согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации в цену иска включаются указанные в исковом заявлении суммы неустойки (штрафов, пеней) и проценты.

В случаях, когда истец освобожден от уплаты государственной пошлины, соответствующая сумма государственной пошлины взыскивается с ответчика пропорционально размеру сниженной судом неустойки (часть 3 статьи 110 АПК РФ).

Следовательно, государственная пошлина по встречному иску, определенная пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 8 841 рубль, исчисленная с суммы основного долга и уменьшенной в порядке статьи 333 ГК РФ неустойки взыскивается с ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" в доход федерального бюджета.

Излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 21 450 рублей 35 копеек подлежит возврату ООО АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ "А МОРЕ ТУР" из федерального бюджета.

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

решил:

исковые требования ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) к АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (ОГРН 1053827058900, ИНН 3836003440) удовлетворить.

Соразмерно уменьшить размер арендной платы по договору аренды № 21 от 03.02.2017 за период с 03.02.2017 по 31.12.2018 до суммы 1 155 829 рублей 03 копейки, исходя из фактически используемой в указанной период площади земельного участка 6 930 кв.м.

Встречные иски требования АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (ОГРН 1053827058900, ИНН 3836003440) к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) удовлетворить частично.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) в пользу АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (ОГРН 1053827058900, ИНН 3836003440) 555 829 рублей 03 копейки – основного долга, 114 340 рублей 01 копейку – неустойки.

В оставшейся части встречные иски требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с АДМИНИСТРАЦИИ ХУЖИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ-АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ (ОГРН 1053827058900, ИНН 3836003440) в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) 6 000 рублей – судебных расходов, связанных с оплатой государственной пошлины.

Возвратить ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 21 450 рублей 35 копеек.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ АГЕНТСТВО ПУТЕШЕСТВИЙ «АМОРЕ ТУР» (ОГРН 1083811001878; ИНН 3811118802) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 16 403 рублей.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Е.С. Пенюшов