



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов
06 августа 2026 года

Дело №А57-35078/2025

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Бурганова Б.Р., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Мацуевой Е.Е., рассмотрев в судебном заседании материалы дела

по исковому заявлению индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Тимралиева Андрея Темерхановича (ИНН 644919520904) в лице управляющего Гусева Сергея Николаевича к индивидуальному предпринимателю Черкасову Александру Андреевичу (ИНН 644921148874) о взыскании задолженности,

при участии в судебном заседании:

лица, участвующие в деле, не явились, извещены надлежащим образом,

УСТАНОВИЛ:

в Волжский районный суд обратился ИП Глава КФХ Тимралиев А.Т. с иском заявлением, согласно которому просит взыскать с Черкасова А.А. задолженность по договору аренды земельного участка от 30.04.2025 г. в общем размере 292 248 руб., в том числе: основной долг в размере 148 500 руб., неустойку за период с 16.05.2025 по 20.10.2025 в размере 143 748 руб.; неустойку по договору аренды земельного участка от 30.04.2025 за каждый день просрочки на сумму фактического долга за период с 21.10.2025 по день фактического погашения долга. Определением 26.11.2025 дело передано по подсудности в Арбитражный суд Саратовской области.

В силу положений статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика, извещенного надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Дело рассматривается в порядке статей 153-167 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв

Лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом.

Кроме того, информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании была так же размещена на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru>.

В соответствии с частью 1 статьи 56 АПК РФ свидетелем является лицо, располагающее сведениями о фактических обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения дела.

По смыслу части 1 статьи 88 АПК РФ вызов свидетелей является правом, а не обязанностью суда. Наличие у суда такого права предполагает оценку необходимости вызова лица для дачи показаний.

Арбитражный суд, с учетом оценки всех доказательств по делу в их совокупности, определяет необходимость допроса свидетелей и осуществляет вызов такого лица, если оно может подтвердить обстоятельства, непосредственно относящиеся к предмету доказывания по делу при недостаточности имеющихся в деле доказательств.

В данном случае, суд не усматривает необходимость вызова и допроса свидетеля.

Исследовав представленные доказательства, проверив доводы, изложенные в исковом заявлении и отзыве, с учетом мнений участников судебного процесса, приходит к следующему.

Как следует из искового заявления и материалов дела, решением Арбитражного суда Саратовской области от 22.03.2024 по делу №А57- 27001/2021 ИП Глава КФХ Тимралиев А.Т. признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим должника утвержден Гусев Сергей Николаевич.

Гусевым С.Н. в ходе исполнения обязанностей конкурсного управляющего от имени должника (Арендодатель) был заключен договор аренды земельного участка от 30.04.2025 с Черкасовым А.А. (Арендатор).

Пунктом 1.1 указанного договора установлено, что Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование земельный участок с кадастровым номером 64:38:010505:18 общей площадью 495 000 кв. м, расположенный по адресу: Саратовская область, Энгельсский район, Терновское муниципальное образование (далее - Земельный участок, Объект недвижимости), а Арендатор обязуется принять вышеуказанный земельный участок и использовать его в соответствии с его назначением, условиями настоящего договора и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

Согласно пункту 1.4 договора срок аренды земельного участка составляет 5 месяцев, а именно с 01.05.2025 по 30.09.2025.

Арендодателем обязательства по указанному договору исполнены надлежащим образом, земельный участок передан Арендатору, на что указывают положения пункта 1.5 договора, согласно которому подписание Сторонами настоящего договора подтверждает факт передачи/принятия земельного участка, подписание Сторонами отдельного акта-приема передачи земельного участка не требуется.

Пунктом 2.1 договора закреплено, что размер арендной платы за пользование Земельным участком составляет 148 500 рублей (НДС не облагается) за весь период действия договора, из расчета 29 700 рублей за месяц использования Земельного участка.

Согласно же пункту 2.2 договора арендная плата вносится Арендатором не позднее 15-го числа каждого расчетного месяца путем перечисления указанной в пункте 2.1 настоящего Договора суммы на банковский счет Арендодателя, указанный в Разделе 9 настоящего Договора. Таким образом, к настоящему моменту наступил срок внесения арендной платы по договору за весь период его действия.

Вместе с этим, Черкасовым А.А. обязательство по внесению арендной платы исполнено не было, оплата по договору аренды не производилась.

В связи с вышеизложенным, в настоящее время у Черкасова А.А. имеется задолженность перед Тимралиевым А.Т. по договору аренды от 30.04.2025 в общем размере 148 500 рублей.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с исковыми требованиями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным законодательством (ст. 3 ЗК РФ).

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли в Российской Федерации 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 (пункт 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с требованиями статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации, 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.

В силу части второй статьи 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации арендная плата устанавливается за все арендуемое имущество в целом или отдельно по каждой из его составных частей в виде:

- 1) определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно;
- 2) установленной доли полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов;
- 3) предоставления арендатором определенных услуг;
- 4) передачи арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;
- 5) возложения на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества.

Стороны могут предусматривать в договоре аренды сочетание указанных форм арендной платы или иные формы оплаты аренды.

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательств одно лицо обязано совершить в пользу другого лица определенные действия.

В силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Материалами дела подтверждается наличие между сторонами договорных отношений, стоимость и порядок уплаты арендных платежей был согласован сторонами.

Доказательств погашения задолженности за спорный период, а равно наличия (отсутствия) долга в ином (меньшем) размере в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах, требование о взыскании задолженности по внесению арендной платы, в заявленном истцом размере подлежит удовлетворению.

Согласно пункту 1 статьи 170 ГК РФ мнимая сделка, то есть сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия, ничтожна.

При этом, Верховным Судом Российской Федерации в определении от 16.07.2020 г. № 306 ЭС19-2986(7,8) по делу № А65-27205/2017 изложена правовая позиция, согласно которой намерения одного участника заключить мнимый договор недостаточно для вывода о ничтожности сделки на основании пункта 1 статьи 170 ГК РФ. Мнимой может быть признана лишь такая сделки, обе стороны которой не имели намерения создать соответствующие ей правовые последствия.

Вместе с этим, как указывает истец, конкурсный управляющий Тимралиева А.Т. Гусев С.Н., заключая договор аренды с Черкасовым А.А., не преследовал подобные цели и исходил из того, что в результате заключения договора аренды у сторон возникнут соответствующие права и обязанности. С учетом изложенного, договор аренды, заключенный между конкурсным управляющим Тимралиева А.Т. Гусевым С.Н. и Черкасовым А.А., не может быть признан мнимой сделкой, поскольку у арендодателя имелись намерение создать соответствующие правовые последствия в связи с заключением договора. Иные обстоятельства, на которые ответчик указывает в качестве доказательств мнимости спорного договора аренды, правового значения для разрешения настоящего спора не имеют, неиспользование Черкасовым А.А. земельного участка, полученного в аренду, не освобождает его от обязанности оплачивать арендную плату.

В рамках настоящего спора истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки за период с 16.05.2025 по 20.10.2025 в размере 143 748 руб. с последующим начислением до фактического исполнения обязательств.

Ответчиком в представленном отзыве просит уменьшить исковые требования в части уплаты неустойки, применив положения статьи 333 ГК РФ.

Согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, предусмотренной законом или договором.

Пункт 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащий открытый перечень способов обеспечения исполнения обязательств, направлен на защиту прав и законных интересов участников обязательственных правоотношений (определения Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2015 года № 913-О, от 28 февраля 2019 года № 438-О, Определение Конституционного Суда РФ от 30.06.2020 № 1528-О и др.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 4.2 договора в случае нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы, установленных пунктом 2.2 настоящего Договора, Арендодатель вправе потребовать уплаты неустойки в размере 1% процента от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки.

В силу пункта 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

На основании пункта 78 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» правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 Кодекса применяются также в случаях, когда неустойка определена законом, например, частью 5 статьи 34 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

Как разъяснено в пункте 71 Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 69 Пленума № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», подлежащая неуплате неустойка, установленная законом или договором, в случае её явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 75 Пленума №7 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 и 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 77 Пленум № 7 указано, 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). Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки (пункт 75).

Как указывал Конституционный Суд Российской Федерации, пункт 1 статьи 333 ГК Российской Федерации в части, закрепляющей право суда уменьшить размер подлежащей взысканию неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, согласуется с положением статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, в соответствии с которым осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц (определения от 27 марта 2018 года № 653-О, от 28 ноября 2019 года № 3032-О и др.).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О), предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее 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 части первой статьи 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика (пункт 73 Пленума № 7).

В силу диспозиции статьи 333 ГК РФ основанием для ее применения может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств.

Ответчик был ознакомлен с условиями договора, не возражал против условий об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, соответственно добровольно и осознанно принял на себя все риски связанные с нарушением договорных условий. Размер неустойки согласованный сторонами договорных отношений отличный от величины обычно предъявляемой неустойки не может считаться безусловным основанием для

ее снижения судом, в противном случае такой подход нивелирует условия Договора, а, следовательно, и принцип свободы договора.

Факт ненадлежащего исполнения обязательств по оплате арендных платежей установлен материалами дела и не оспорен ответчиком, в связи с чем, требования о взыскании с ответчика пени по договору заявлены обоснованно.

Суд, проверив представленный расчет пени, признает его неверным; судом самостоятельно произведен расчет неустойки с учетом положений статей 191-193 ГК РФ и условий договора, размер которой на 23.07.2026 составил 552 123 руб.

Рассмотрев ходатайство ответчика о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, оценив конкретные обстоятельства и представленные в дело доказательства, суд не усматривает явной несоразмерности результатам нарушения обязательств и исключительности случая. Доказательств несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства ответчик суду не представил.

Основания для применений положений статьи 333 ГК РФ, как исключительного механизма, основания для освобождения от оплаты неустойки, судом не установлены.

В рамках настоящего спора истцом заявлено требования о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательства.

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

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

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

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

Поскольку денежное обязательство до принятия решения по делу ответчиком не было исполнено, требования о взыскании неустойки по день фактического исполнения ответчиком денежного обязательства правомерны.

В соответствии со статьей 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны пропорционально удовлетворенным требованиям.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

взыскать с индивидуального предпринимателя Черкасова Александра Андреевича (ИНН 644921148874) в пользу индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Тимралиева Андрея Темерхановича (ИНН 644919520904) задолженность в размере в размере 148 500 руб.; неустойку в размере 552 123 руб., с последующим начислением неустойки в размере 1 % от неоплаченной суммы за каждый день просрочки начиная с 24.07.2026 по дату погашения задолженности, в остальной части отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Черкасова Александра Андреевича (ИНН 644921148874) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 39 946 руб. 93 коп.

Взыскать с индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Тимралиева Андрея Темерхановича (ИНН 644919520904) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 84 руб. 07 коп.

Решение может быть обжаловано в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в полном объеме через Арбитражный суд Саратовской области.

Судья Арбитражного суда
Саратовской области

Б.Р. Бурганов