



Научная статья

УДК 347.453.1

<https://doi.org/10.33874/2072-9936-2024-0-4-207-215>

СОГЛАШЕНИЕ О СОРАЗМЕРНОСТИ НЕУСТОЙКИ В РАМКАХ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Вячеслав Валерьевич Черемухин

Финансовый университет при Правительстве РФ, 125167, Россия,

г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 49/2

slava19941994@mail.ru

Аннотация

Одним из распространенных способов обеспечения обязательств является неустойка, однако в судебной практике широкое распространение получил механизм ее снижения по ст. 333 ГК РФ. Целью статьи является исследование вариантов нивелирования рисков снижения неустойки судами, а также разработка условий договоров, которые позволили бы ограничить масштаб ее снижения. Поставленная цель достигается путем установления правовой природы неустойки, особенностей применения ст. 333 ГК РФ, а также действительности условий договора, направленных на ограничение ее применения. При решении данных задач используются общенаучные (синтез, системный анализ, аналогия) и специальные (формально-юридический, сравнительно-правовой) методы. По итогам исследования обобщаются разработанные в доктрине и практике подходы к снижению неустойки, а также предлагаются возможные формулировки договора, которые, не ограничивая права суда, позволили бы ограничить возможности должника по доказыванию несоразмерности неустойки.

Ключевые слова: договор аренды; неустойка; земельный участок.

Для цитирования: Черемухин В. В. Соглашение о соразмерности неустойки в рамках договора аренды земельного участка // Вестник Российской правовой академии. 2024. № 4. С. 207–215. <https://doi.org/10.33874/2072-9936-2024-0-4-207-215>

Research Article

AGREEMENT ON THE PROPORTIONALITY OF THE PENALTY UNDER THE LAND LEASE AGREEMENT

Vyacheslav V. Cheremukhin

Financial University under the Government of the Russian Federation
49/2 Leningradskii Ave., Moscow, 125167, Russia
slava19941994@mail.ru

Abstract

One of the common ways to ensure the performance of obligations is a penalty, however, in judicial practice, the mechanism of its reduction under Article 333 of the Civil Code has become widespread. The purpose of the article is to study options for leveling the risks of reducing penalties by courts, as well as the development of terms of contracts that allowed to limit the scale of its decline. This goal is achieved by establishing the legal nature of the penalty, the specifics of the application of Article 333 of the Civil Code, as well as the validity of the terms of the agreement aimed at limiting its application. In solving the above problems, general scientific (synthesis, system analysis, analogy) and special (formal-legal, comparative-legal) methods are used. Based on the results of the study, the approaches developed in doctrine and practice to reduce the penalty are summarized, and also possible formulations of the contract are proposed, which, without limiting the rights of the court, would limit the debtor's ability to prove the disproportionality of the penalty.

Keywords: lease agreement; penalty fee; land plot.

For citation: Cheremukhin V. V. Agreement on the Proportionality of the Penalty Under the Land Lease Agreement. *Herald of the Russian Law Academy*, 2024, no. 4, pp. 207–215. (In Russ.) <https://doi.org/10.33874/2072-9936-2024-0-4-207-215>

Введение

Большинство объектов капитального строительства на принадлежащих государству земельных участках возводятся застройщиками на основании соответствующих договоров аренды земельных участков.

Стороной арендодателя в таких договорах обычно выступают уполномоченные на распоряжение земельными участками органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органы исполнительной власти самой Российской Федерации.

Представляется очевидным, что в условиях ограниченности городского пространства, особенно в мегаполисах, таких как Москва, власти заинтересованы и уделяют значительное внимание гарантиям того, что предоставленный застройщику земельный участок будет своевременно и эффективно осваиваться, и город в ожидаемые сроки получит тот или иной объект недвижимости, который органично впишется в окружающую городскую среду.

Поскольку аренда представляет собой обязательство [1], основным механизмом гарантий исполнения договора в данном случае выступают предусмотренные гражданским законодательством способы обеспечения надлежащего исполнения обязательства.

По общему правилу, как того требует ст. 309 Гражданского кодекса РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с их условиями, однако так происходит не всегда, в связи с чем возникает потребность в обеспечении их должного исполнения.

Традиционными в гражданском законодательстве способами обеспечения исполнения обязательств являются неустойка, удержание вещи, залог, задаток, обеспечительный платеж, поручительство, независимые и банковские гарантии.

Одним из наиболее распространенных в сфере аренды земельных участков инструментом стимулирования застройщиков к надлежащему исполнению условий договоров аренды является неустойка [2], причем активно используются обе ее разновидности – как периодические пени, так и единовременные штрафы.

1. Правовая природа неустойки

Понятие неустойки прямо раскрывается в Гражданском кодексе РФ, согласно которому неустойка является денежной суммой, определенной в договоре или в законе, которую должник обязан уплатить кредитору в случае, если он не исполнил, или исполнил ненадлежащим образом принятые на себя обязательства.

Основная функция неустойки – обеспечивать надлежащее исполнение сторонами договора его условий.

Соглашение о неустойке всегда совершается в письменной форме, в противном случае оно является недействительным.

В случаях, когда соглашение о неустойке отсутствует, кредитор вправе рассчитывать на т.н. законную неустойку, т.е. предписанную непосредственно в законе на случай нарушения определенного вида обязательств.

Обычно в договорах аренды предусматривают неустойку в виде пени за просрочку исполнения обязательства, и единовременные штрафы за сам факт совершения тех или иных нарушений.

Допустимым с точки зрения гражданского законодательства и судебной практики [3, п. 16] является также и установление одновременного сочетания штрафа и пени в связи с одним нарушением.

В таком случае должник обязан будет уплатить как разовый штраф за сам по себе факт нарушения, так и уплачивать периодические пени до момента устранения нарушения.

Размер неустойки обычно определяется относительно свободно по усмотрению и согласованию сторон договора, каких-либо строгих предписаний относительно размера договорной неустойки закон в большинстве случаев не содержит.

Например, размер неустойки (пени) за нарушение сроков внесения арендных платежей за землю в Москве урегулирован Законом г. Москвы от 19 декабря 2007 г. № 48 «О землепользовании в городе Москве», в соответствии с которым по общему правилу применяется неустойка (пени) в размере $\frac{1}{300}$ ставки рефинансирования ЦБ от суммы долга за каждый день просрочки.

Но опять-таки, данный размер неустойки применяется в случае, если иной размер неустойки не установлен договором.

Размер неустойки в виде штрафа регулируется еще более диспозитивно, исходя из общих принципов разумности, экономической обоснованности и соразмерности мер ответственности последствиям допущенного нарушения.

Разовый штраф может устанавливаться за самые различные нарушения, например за нарушение сроков строительства объектов, отступление от их предельно допустимых параметров, за нецелевое использование земельных участков, или за любые иные нарушения.

Размер такого штрафа обычно определяет орган исполнительной власти, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в типовом договоре аренды земельного участка.

Это может быть как твердая сумма, так и сумма, определенная той или иной формулой, например, наиболее популярным в Москве является штраф в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

2. Особенности взыскания и снижения неустойки

В отношении начисленных и неуплаченных неустоек органы исполнительной власти, предоставившие земельные участки в аренду, проводят периодическую претензионно-исковую работу, в порядке, аналогичном взысканию дебиторской задолженности.

Однако в отличие от основного долга, который, при условии подтверждения истцом его размера, подлежит взысканию в полном объеме, в отношении неустоек широко применяется практика их снижения судом в связи с явной несоразмерностью последствиям допущенного нарушения.

Возможность снижения неустойки судом прямо предусмотрена ст. 333 Гражданского кодекса РФ, которая повсеместно применяется на практике.

Тем не менее снижение неустойки – это право суда, а не обязанность.

В предпринимательской деятельности применение данной статьи обусловлено соответствующим заявлением должника и допускается в исключительных случаях, например, тогда, когда выгода от санкции для стороны больше, чем выгода, которую она получает от добросовестного исполнения обязательства контрагентом [4].

Несоразмерность неустойки последствиям нарушения – это конкретное обстоятельство дела, которое подлежит доказыванию должником, сделавшим заявление о применении ст. 333 Гражданского кодекса РФ [5, п. 73].

Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается до тех пор, пока не доказано обратное [6].

Масштаб же снижения неустойки находится в поле так называемого «судейского усмотрения», т.е. суд самостоятельно определяет пределы снижения неустойки исходя из конкретных обстоятельств дела, по своему внутреннему убеждению.

Иногда такое судебское усмотрение, к сожалению, приводит к снижению неустойки в десятки, сотни или даже тысячи! раз, что, по мнению автора, однозначно приводит к утрате [7] неустойкой своей основной функции – обеспечивать исполнение обязательств [8].

Так, например, в деле № А40-180594/2022 неустойка в порядке ст. 333 Гражданского кодекса РФ была снижена судом в 1000 раз с 11 млн руб. до 11 тыс. [9].

Более того, решение суда первой инстанции по данному делу было оставлено без изменений судами апелляционной и кассационной инстанций, т.е. было признано законным и обоснованным, а такое снижение неустойки – в рамках нормы.

По периодической неустойке (пени) масштаб снижения обычно ограничен снижением до однократной ключевой ставкой Центрального банка РФ [10], однако здесь также могут быть исключения.

Снижение неустойки ниже однократной ключевой ставки в отсутствие экстраординарных оснований является основанием к отмене судебных актов [11].

3. Соглашение о соразмерности неустойки

По мнению автора, повлиять на снижение размера неустойки возможно путем использования сторонами в договоре аренды конструкции «Соглашения о соразмерности неустойки».

Так условно можно назвать ряд похожих друг на друга формулировок, время от времени включаемых сторонами в условия договоров аренды, связанных с ограничением возможности снижения неустойки в случае допущенных нарушений.

Важно отметить, что Верховным Судом РФ сформирована однозначная позиция о том, что заранее установленные условия договора о неприменении или ограничении применения ст. 333 Гражданского кодекса РФ являются ничтожными [5, п. 69].

В данной связи условие договора, примерно звучащее как «установленная в договоре неустойка не подлежит снижению по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», скорее всего, будет являться ничтожным, поскольку, по существу, направлено на ограничение правомочий суда, что стороны гражданско-правового договора сделать не могут [12].

Также не будет обязательным для суда условие об установлении максимально или минимального размера неустойки [5, п. 70].

Корректная же концепция «Соглашения о соразмерности неустойки» заключается не в ограничении правомочий суда, а, по сути, в заранее достигнутой в письменной форме договоренности сторон договора о неких фактических обстоятельствах – конкретно об обстоятельстве соразмерности неустойки допущенному нарушению.

Возможный вариант допустимой формулировки – «стороны соглашаются/признают, что установленная договором аренды неустойка соразмерна последствиям нарушений, за совершение которых она установлена».

Это, как представляется автору, не будучи ограничением права суда по применению механизма снижения неустойки по ст. 333 Гражданского кодекса РФ, ограничивало бы право лица, допустившего нарушение, ссылаться на обстоятельство несоразмерности неустойки, т.е. ограничивало бы его право по опровержению ранее подтвержденного им обстоятельства.

По общему правилу, закрепленному в ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса РФ, не подлежат доказыванию обстоятельства, признанные сторонами в письменном соглашении, которое в том числе может быть достигнуто вне судебного разбирательства.

Представляется, что наличие в условиях договора аренды «Соглашения о соразмерности неустойки» может трактоваться как признание определенного обстоятельства сторонами, опровержение которого одной из сторон сделки в дальнейшей представляется крайне затруднительным.

Более того, само по себе процессуальное поведение стороны, опровергающей обстоятельства, которые ранее были ею признаны, может быть признано недобросовестным.

Как указано в п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно п. 3 ст. 1 Гражданского кодекса РФ при реализации гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей стороны должны действовать добросовестно [13].

То же самое касается и осуществления процессуальных прав в рамках рассмотрения дела судом.

Здесь можно также упомянуть эстоппель (от англ. *«estop»* – лишать права выдвигать возражения) – правовой принцип, в соответствии с которым сторона теряет право ссылаться на определенные обстоятельства, противоположные тем, что ранее признавались данной стороной.

Данный принцип нацелен на обеспечения прозрачности и предсказуемости гражданских правоотношений, обеспечивает защиту сторон от необоснованных и неожиданных претензий контрагентов, делает гражданский оборот устойчивым и стабильным.

Кроме того, в силу ст. 10 Гражданского кодекса РФ суд, принимая во внимание обстоятельства дела, отказывает лицу в защите принадлежащего ему права в случае, если установит недобросовестное поведение этого лица.

Так, например, в деле № А56-74946/2021 суд констатировал наличие в спорном договоре следующего условия: *«Стороны подтверждают соразмерность указанной неустойки последствиям нарушения подрядчиком обязательства по срокам выполнения работ»* [14].

И хотя, как было сказано ранее, такое условие не ограничивало суд в применении механизма снижения неустойки, тем не менее при наличии такого условия суд и вовсе отказал должнику в снижении неустойки по правилам ст. 333 Гражданского кодекса РФ.

Заключение

Таким образом, по мнению автора, при наличии в условиях договора аренды конструкции «Соглашения о соразмерности неустойки» последующее опровержение должником обстоятельства соразмерности неустойки будет являться проявлением недобросовестного поведения, и суд, рассматривая подобное заявление должника, скорее всего, отнесется к данному заявлению скептически, полностью отказав в снижении неустойки, либо существенно сократив масштаб снижения.

Применение данной правовой конструкции позволило бы повысить уровень обеспеченности надлежащего исполнения обязательств, который создается путем установления в договоре различного вида неустоек, а также дополнительно стимулировать арендаторов к надлежащему исполнению и соблюдению условий договора.

С учетом изложенного, целесообразно в договоре аренды использовать формулировки, преимущественно связанные с соглашением сторон о конкретном обстоятельстве – о соразмерности неустойки потенциальным последствиям нарушения, избегая при этом формулировок, ограничивающих императивное право суда на применение ст. 333 Гражданского кодекса РФ.

Пристатейный библиографический список

1. Гражданское право : учебник. Т. 1 / под ред. О. Н. Садикова. М. : КОНТРАКТ ; ИНФРА-М, 2006.
2. *Кархалев Д. Н.* Механизм гражданско-правового регулирования охранительных отношений : монография. М. : Инфотропик Медиа, 2022.
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26 апреля 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Реформирование гражданского законодательства: общие положения о сделках, обязательствах и договорах : монография / отв. ред. В. В. Долинская. М. : Проспект, 2018.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» // СПС «КонсультантПлюс».
6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 31 октября 2016 г. по делу № А40-26397/2016 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Определение Верховного Суда РФ от 16 февраля 2016 г. № 80-КГ15-29 // СПС «КонсультантПлюс».
8. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 4 июня 2018 г. по делу № А40-177381/2017 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 июля 2023 г. по делу № А40-180594/2022 // СПС «КонсультантПлюс».
10. Определение Верховного Суда РФ от 13 ноября 2018 г. № 77-КГ18-19 // СПС «КонсультантПлюс».

11. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 4 марта 2024 г. по делу № А40-172465/2023 // СПС «КонсультантПлюс».

12. Защита гражданских прав: избранные аспекты : сборник статей / рук. авт. кол. и отв. ред. М. А. Рожкова. М. : Статут, 2017.

13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс».

14. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного Округа от 12 декабря 2022 г. по делу № А56-74946/2021 // СПС «КонсультантПлюс».

References

1. *Sadikov O. N. (ed.). Civil Law: Textbook. Vol. 1. Moscow: Kontrakt; Infra-M, 2006. (In Russ.)*

2. *Karkhalev D. N. Mechanism of Civil-Legal Regulation of Security Relations: Monograph. Moscow: Infotropic Media, 2022. (In Russ.)*

3. Review of Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 1 (2023) (approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on April 26, 2023) (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

4. *Dolinskaia V. V. (ed.). Reforming Civil Legislation: General Provisions on Transactions, Obligations and Contracts: Monograph. Moscow: Prospekt, 2018. (In Russ.)*

5. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of March 24, 2016 No. 7 "On the Application by Courts of Certain Provisions of the Civil Code of the Russian Federation on Liability for Breach of Obligations" (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

6. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District of October 31, 2016 in case No. A40-26397/2016 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

7. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of February 16, 2016 No. 80-KG15-29 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

8. Resolution of the Ninth Arbitration Court of Appeal of June 4, 2018 in case No. A40-177381/2017 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

9. Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District Dated July 24, 2023 in case No. A40-180594/2022 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

10. Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of November 13, 2018 No. 77-KG18-19 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

11. Resolution of the Ninth Arbitration Court of Appeal of March 4, 2024 in case No. A40-172465/2023 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

12. *Rozhkova M. A. (ed.). Protection of Civil Rights: Selected Aspects: Collection of Articles. Moscow: Statut, 2017. (In Russ.)*

13. Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 23, 2015 No. 25 "On the Application by Courts of Certain Provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation" (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

14. Resolution of the Arbitration Court of the North-West District of December 12, 2022 in case No. A56-74946/2021 (SPS "ConsultantPlus"). (In Russ.)

Сведения об авторе:

В. В. Черемухин – аспирант.

Information about the author:

V. V. Cheremukhin – Graduate Student.

Статья поступила в редакцию 09.12.2024; одобрена после рецензирования 18.12.2024; принята к публикации 18.12.2024.

The article was submitted to the editorial office 09.12.2024; approved after reviewing 18.12.2024; accepted for publication 18.12.2024.