



**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области**  
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6  
<http://www.spb.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

*г. Санкт-Петербург*  
**07 декабря 2022 года**

**Дело № А56-31702/2022**

Резолютивная часть решения объявлена 22 ноября 2022 года.  
Полный текст решения изготовлен 07 декабря 2022 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Целищевой Н.Е.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Яковлевой А.В.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению):  
истец: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (191144, город Санкт-Петербург, улица Новгородская, дом 20, литер А, помещение 2-Н, ОГРН 1027809244561) в лице Санкт-петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (191124, Санкт-Петербург город, улица Новгородская, дом 20, лит. А, помещение 2-Н, ОГРН 1177847189190)  
ответчик: Красногвардейская районная общественная организация Санкт-Петербурга - местное отделение Всероссийского общества автомобилистов (195112, город Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, 21, ОГРН: 1037858009672, ИНН: 7806042418)  
третье лицо: Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга  
о взыскании 22 305,61 руб., о расторжении договора

при участии

- от истца: Краглик А.В. (доверенность от 10.01.2022),
- от ответчика: Сосновской Д.А. (доверенность от 31.10.2022),
- от третьего лица: Гаджиева М.С. (доверенность от 21.07.2022),

**установил:**

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – Комитет) в лице Санкт-петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» (далее – Учреждение) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Красногвардейской районной общественной организации Санкт-Петербурга - Местное отделение Всероссийского общества автомобилистов (далее – Организация) о взыскании 22 305,61 руб. штрафа, о расторжении договора аренды № 07/ЗК05821 от 25.07.2019 (далее – Договор).

Определением суда от 06.04.2022 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства без вызова сторон в соответствии со статьей 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – ККИ).

Определением от 17.06.2022 суд в порядке пункта 2 части 5 статьи 227 АПК РФ перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В ходе рассмотрения дела представитель истца подтвердил, что заявленная в иске сумма штрафа ответчиком оплачена.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования в полном объеме, а представитель ответчика иск не признал по мотивам, изложенным в отзыве (с учетом дополнений).

Представитель третьего лица поддержал правовую позицию истца.

Заслушав доводы представителей сторон и третьего лица, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд установил следующее.

Как видно из материалов дела, Санкт-Петербург – субъект Российской Федерации – город федерального значения, представленный Комитетом в лице Учреждения (арендодатель) и Организация (арендатор) 25.07.2019 заключили Договор, по условиям которого арендатору на условиях аренды предоставлен земельный участок площадью 14 927 кв.м, кадастровый номер 78:11:0560601:1237 по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Полюстрово, Шафировский проспект, уч. 24.

По акту приема-передачи от 25.07.2019 участок передан арендатору.

В соответствии с пунктом 1.2 Договора земельный участок предоставляется для хранения транспортных средств некоммерческими организациями автовладельцев. Приведенное описание целей использования участка является окончательным. Изменение целей не допускается.

Согласно пункту 4.4.1 Договора арендатор обязан использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 Договора.

В результате обследования спорного участка, проведенного ККИ 06.08.2021, было установлено, что участок частично огорожен металлическим ограждением, доступ на участок с северной стороны осуществляется через шлагбаум, участок используется множеством лиц, в том числе юридических, под размещение павильонов автосервисов, павильонов по продаже автозапчастей, моек и химчисток для автомобилей; в границах участка расположены десять павильонов автосервиса, в одном из которых расположен склад, недостроенный металлический каркас и павильон охраны; выявлены, в том числе, признаки нарушения условий Договора (пункт 1.2) в части целевого использования земельного участка. Указанные обстоятельства зафиксированы в акте обследования ККИ от 06.08.2021.

В соответствии с пунктом 5.7 Договора в случае нарушения иных условий Договора арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

В направленной Организации претензии от 28.09.2021 № ПР-38926/21-0-0 Учреждение, обеспечивающее в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 N 281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» реализацию полномочий Комитета по защите имущественных прав Санкт-Петербурга, потребовало уплатить 22 305,61 руб. штрафа за нарушение пункта 1.2 Договора, начисленного в соответствии с пунктом 5.7 Договора; кроме того, Учреждение предложило Организации подписать соглашение о расторжении Договора и обеспечить освобождение участка.

Претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

При повторном обследовании участка, результаты которого зафиксированы в акте обследования ККИ от 10.12.2021, установлено, что ранее выявленные нарушения условий Договора (пункта 1.2) ответчиком не устранены.

В соответствии с пунктом 6.3.1 Договора он может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда при использовании арендатором участка под цели, не предусмотренные пунктом 1.2 Договора.

Изложенные обстоятельства, в том числе неисполнение ответчиком в добровольном порядке изложенных в претензии требований, послужили поводом для обращения Комитета в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив в соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды и назначением имущества.

В силу статей 329, 330 ГК РФ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства договором может быть предусмотрена неустойка (штраф, пени), представляющая собой денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае нарушения обязательства.

Согласно пункту 1 статьи 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

В силу части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно пункту 1.2 Договора цель использования предоставленного Организации в аренду участка – хранение транспортных средств некоммерческими организациями автовладельцев.

В материалы дела истцом представлены составленные ККИ акты обследования спорного земельного участка от 06.08.2021 и от 10.12.2021 с приложениями (фотоматериалами), из которых следует, что участок используется множеством лиц, в том числе юридических, под размещение павильонов автосервисов, павильонов по продаже автозапчастей, моек и химчисток для автомобилей; в границах участка расположены десять павильонов автосервиса, в одном из которых расположен склад, недостроенный металлический каркас и павильон охраны.

Пунктом 5.7 Договора предусмотрена ответственность арендатора за нарушение иных условий Договора, в частности пункта 1.2, в виде штрафа, сумма которого согласно расчету истца составила 22 305,61 руб.

Как установлено судом, до момента вынесения решения по настоящему делу указанная сумма штрафа Организацией полностью в добровольном порядке оплачена, что подтверждено материалами дела (платежное поручение №571 от 22.03.2022) и представителем истца в ходе рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения требования истца о взыскании с ответчика 22 305,61 руб. штрафа у суда не имеется.

При этом судом отклонены возражения ответчика, полагавшего, что акты обследования ККИ от 06.08.2021 и от 10.12.2021 не являются надлежащими доказательствами, поскольку составлены в одностороннем порядке.

ККИ создан от имени субъекта Российской Федерации - города Санкт-Петербурга постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 N 207 «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга», является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

В соответствии со статьей 8 Закона Санкт-Петербурга от 24.06.2009 N 335-66 «О Правительстве Санкт-Петербурга» Правительство Санкт-Петербурга распределяет полномочия между исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, утверждает положения о соответствующих исполнительных органах государственной власти Санкт-Петербурга.

Пунктами 1.2 и 1.3 Положения о ККИ, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.03.2016 N 207 «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга», установлено, что ККИ проводит государственную политику в сфере контроля за использованием и сохранностью государственного имущества Санкт-Петербурга (за исключением объектов жилищного фонда), обеспечения проведения инвентаризации объектов нежилого фонда, а также в сфере земельных отношений в части, касающейся обеспечения проведения инвентаризации земель и инвентаризации территорий зеленых насаждений общего пользования в Санкт-Петербурге, осуществления земельного контроля в Санкт-Петербурге, выявления и предотвращения деятельности по самовольному строительству на территории Санкт-Петербурга, а также демонтажа самовольных построек на территории Санкт-Петербурга, и координирует деятельность исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в указанных сферах. Он является уполномоченным органом по осуществлению земельного контроля в Санкт-Петербурге.

Согласно пункту 1.4 распоряжения ККИ от 05.09.2017 N 11-р «Об утверждении Порядка проведения обследований земельных участков и объектов нежилого фонда» предметом обследования является соблюдение исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами прав Санкт-Петербурга на объекты недвижимости, а также требований по использованию объектов недвижимости, в том числе требований по оформлению документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности на земельных участках.

На основании пункта 3.1 названного распоряжения обследование может проводиться должностными лицами ККИ без взаимодействия с правообладателем (пользователем) объекта недвижимости.

В данном случае обследования земельного участка были произведены в рамках полномочий, установленных вышеуказанными нормативно-правовыми актами. Результаты обследований отражены в соответствующих актах, которые оценены наряду с иными доказательствами.

Возражая против требования Комитета о расторжении Договора, ответчик указал, что в настоящий момент нарушения пункта 1.2 Договора устранены, в связи с чем полагал расторжение Договора несоразмерной мерой ответственности.

Как следует из представленного в материалы дела акта обследования от 27.09.2022, составленного ККИ (в присутствии представителя Организации), и приложенных к нему фотоматериалов, огороженная территория, в состав которой входит спорный земельный участок, используется под размещение павильонов; павильоны закрыты; павильон с южной стороны территории используется под автосервис. Согласно указанному акту ККИ выявлены признаки нарушения условий Договора (пункт 1.2) в части целевого использования земельного участка. Основанием для соответствующего вывода послужило наличие на участке павильона, используемого, по мнению ККИ, для оказания услуг автосервиса (объект № 7, фото 21 в фототаблице к акту).

Вместе с тем, как видно из представленных ответчиком документов, транспортное средство, размещенное в объекте № 7, принадлежит на праве собственности физическому лицу Акопяну Самвелу Сергеевичу (паспорт транспортного средства), который является членом Организации и владеет указанным гаражом, что подтверждается членским билетом владельца гаража ПО Ручьи-2.

При таком положении вывод ККИ, изложенный в акте от 27.09.2022, о том, что объект № 7 является автосервисом, в отсутствие надлежащих подтверждающих доказательств отклонен судом.

В связи с этим во исполнение определения суда от 18.10.2022 ККИ (в присутствии представителя Организации) 14.11.2022 было проведено повторное обследование спорного участка, в результате которого установлено, что участок используется под размещение павильонов, часть из которых закрыта. Согласно акту обследования от 14.11.2022 во время проведения контрольного мероприятия большая часть павильонов была закрыта, доступ в них не предоставлен, в связи с чем сделать вывод о наличии либо отсутствии нарушений условий Договора в части целевого использования земельного участка не представляется возможным.

Представитель ответчика в судебном заседании настаивал на том, что арендуемый земельный участок используется Организацией в соответствии с целью, указанной в пункте 1.2 Договора.

Необходимость проведения повторного обследования участка (14.11.2022) была, в том числе, обусловлена невозможностью в рамках обследования 27.09.2022 провести осмотр ряда закрытых павильонов. При проведении осмотра 14.11.2022 ответчиком предоставлен доступ в те помещения объектов, размещенных на земельном участке, в которых предыдущими актами зафиксированы факты нецелевого использования участка (автосервисы). Однако, как следует из пояснений ответчика, фактически при проведении осмотра 14.11.2022 представители ККИ просили предоставить доступ в помещения, в которых ранее не выявлялись нарушения, что в момент обследования было затруднительно, так как необходимо было заранее согласовать доступ в конкретный гараж с его владельцем. Все гаражи на земельном участке принадлежат членам Организации - физическим лицам на основании соответствующих членских билетов, в связи с чем для обеспечения доступа в них Организации требуется заблаговременно получить согласие фактических владельцев гаражей (физических лиц).

Ссылки ККИ в акте обследования от 14.11.2022 на сведения, размещенные в сети Интернет (сайт 2gis.ru), согласно которым в объектах № 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11 оказываются услуги автосервиса на платной основе, отклонены судом как безосновательные с учетом положений статей 68, 71 АПК РФ.

Кроме того, судом принят во внимание довод ответчика о том, что на приложенных к актам обследования ККИ, составленным в ходе рассмотрения настоящего дела, фотоматериалах не зафиксировано никаких внешних признаков нецелевого использования спорного земельного участка, в частности признаков нахождения на участке павильонов автосервиса, размещения соответствующей рекламы и т.п.

При таком положении суд приходит к выводу о том, что материалами дела подтвержден факт неосуществления ответчиком на момент рассмотрения спора судом на земельном участке, предоставленном в аренду на основании Договора, деятельности, противоречащей пункту 1.2 Договора (размещение павильонов автосервиса), то есть устранения допущенного ранее нарушения; указанное обстоятельство истцом, настаивавшим на расторжении Договора, надлежащими доказательствами не опровергнуто (статьи 9, 65 АПК РФ).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается такое нарушение обязательств по договору одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно пункту 3 статьи 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату; договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя.

По смыслу приведенных норм расторжение договора, влекущее такие серьезные последствия для сторон, как прекращение правоотношений, является крайней мерой, применяемой к недобросовестному контрагенту в случае, когда все другие средства воздействия исчерпаны и сохранение договорных отношений становится нецелесообразным и невыгодным для другой стороны.

Как указано в пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.05.1997 N 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров», требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

В данном случае с учетом установленных судом фактических обстоятельств дела расторжение Договора является мерой ответственности, несоответствующей нарушению обязательства, и не соответствует балансу интересов сторон. Имущественные интересы арендодателя, ущемленные ненадлежащим исполнением арендатором своих обязательств, в полной мере могут быть компенсированы применением к ответчику предусмотренных Договором санкций.

Поскольку допущенные нарушения устранены арендатором в добровольном порядке, суд не усматривает оснований для удовлетворения требования о расторжении Договора.

При таких обстоятельствах иск удовлетворению не подлежит.

В соответствии с частью 5 статьи 15, частью 1 статьи 177 и частью 1 статьи 186 АПК РФ судебный акт, выполненный в форме электронного документа, подписанного судьей усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

**решил:**

В удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Судья

Целищева Н.Е.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 22.12.2021 6:07:06

Кому выдана Целищева Надежда Евгеньевна