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
18 декабря 2024 года ***Дело № А56-87712/2024***

Резолютивная часть решения объявлена 11 декабря 2024 года.
Полный текст решения изготовлен 18 декабря 2024 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Корчагиной Н.И.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Юламановым А.М.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:
истец: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ответчик: Красногвардейская районная общественная организация Санкт-Петербурга - местное отделение Всероссийского общества автомобилистов
третье лицо: Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга
о расторжении договора аренды № 07/ЗК-03699 от 26.08.2005,

при участии
- от истца: Фарыкина А.В., по доверенности от 24.07.2024
- от ответчика: Краевская К.С., по доверенности от 25.07.2024; Чугунов К.Л., по доверенности от 01.12.2023
- от третьего лица: не явились, извещены

у с т а н о в и л :

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – истец, Комитет) 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 – ответчик, Организация) о расторжении договора аренды № 07/ЗК-03699 от 26.08.2005.

Определением суда от 10.09.2024 исковое заявление принято к производству, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечен Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее - ККИ).

Определением суда от 30.10.2024 судебное заседание отложено, в связи с необходимостью проведения сторонами совместного осмотра земельного участка (судом проведение осмотра назначено на 15.11.2024 в 12 часов 00 минут).

В суд от ответчика поступило дополнение к отзыву на исковое заявление с приложением акта обследования земельного участка от 15.11.2024; через систему «Мой арбитр» 26.11.2024 от ответчика поступило возражение на акт ККИ обследования земельного участка от 15.11.2024.

Представитель истца в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявления, по основаниям, изложенным в отзыве.

Третье лицо, извещенное о времени и месте судебного разбирательства в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в судебное заседание не явилось.

Изучив материалы дела, рассмотрев представленные доказательства, суд установил следующее.

На основании договора аренды № 07/ЗК-03699 от 26.08.2005 (далее – Договор) Ответчик занимает земельный участок площадью 22028.00 кв.м, кадастровый № 78:11:0612401:1020 по адресу: Санкт-Петербург, Уманский переулок, участок 6 (у дома 84, лит 3) (далее – земельный участок, Объект).

В соответствии с п. 1.2 Договора Объект предоставляется под гаражную автостоянку. Изменение цели не допускается.

В ходе проверки, осуществленной ККИ 22.09.2023, установлено, что в границах Объекта расположены павильоны, строения, сооружения и конструкции вспомогательного назначения, которые используются под складские и производственные цели, а также оказание автосервисных услуг множественными хозяйствующими субъектами.

В соответствии с п.5.3 Договора в случае ненадлежащего исполнения условий договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере 80% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

Размер штрафа составляет: 78 398.70*80%=62 718.96.77 руб.

В адрес ответчика была направлена претензия № ПР-16843/24-0-0 от 17.04.2024 с предложением о погашении штрафа за нарушение целей использования Участка, расторжении договора и выселении. Ответчиком штраф оплачен полностью.

При повторном обследовании Участка, Комитетом по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 11.06.2024 установлено, что нарушения Ответчиком не устранены.

В соответствии с п. 6.3.1 Договор может быть расторгнут по требованию арендодателя по решению суда при использовании арендатором Участка под цели, не предусмотренные п. 1.2 Договора.

Поскольку требования истца были оставлены без удовлетворения, истец обратился в суд с настоящим иском.

Основные правила исполнения обязательств установлены статьями 309-310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которым 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. Одностороннее изменение условий обязательства, связанного с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, или односторонний отказ от исполнения этого обязательства допускается в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Как следует из статьи 615 ГК РФ, арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

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 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, другими законами или договором.

При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Основания досрочного расторжения договора аренды по требованию арендодателя предусмотрены статьей 619 ГК РФ.

Договором в пунктах 6.3.1 - 6.3.7 предусмотрены основания расторжения Договора в судебном порядке по требованию арендодателя при допущенных арендатором нарушениях, признаваемых сторонами существенными.

К таким нарушениям, выявление которых предоставляет арендодателю право потребовать в судебном порядке расторжения Договора, пунктом 6.3.1 Договора отнесено, в частности, нарушение арендатором пункта 1.2 Договора, выразившееся в использовании арендованного участка под цели, не предусмотренные названным пунктом.

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.

Возражая против требования Комитета о расторжении Договора, ответчик, ссылаясь на то, что нарушения пункта 1.2 Договора устранены, полагал расторжение Договора несоразмерной мерой ответственности.

В ходе рассмотрения дела сотрудниками ККИ в присутствии представителя Организации 15.11.2024 проведено обследование спорного земельного участка, в результате которого факт размещения на земельном участке павильонов автосервиса не установлен, о чем составлен акт обследования ККИ от 15.11.2024.

Данное обстоятельство также подтверждается актом осмотра земельного участка от 15.11.2024, составленным ответчиком.

Как отражено в данном акте, на спорном земельном участке расположены пост охраны, часть гаражей, Объект, Объекты 1, транспортные средства, часть ограждения, мусор. Под Объектами 1 в рассматриваемом акте понимается 2 грузовых контейнера складского назначения.

Возражая против удовлетворения заявленных требований, а также сведений указанных в акте ККИ от 15.11.2024 ответчик указывает на следующие обстоятельства.

В связи со складским назначением контейнеров, представители ККИ пришли к выводу о нарушении ответчиком целевого использования земельного участка.

Вместе с тем, вывод о складском назначении вышеуказанных контейнеров сделан в отсутствие анализа содержимого контейнеров, о чем свидетельствует указание в самом акте.

Доступ в контейнеры не был предоставлен представителями ответчика по причине начала обследования земельного участка до установленного судом времени обследования такого участка: обследования согласно акту, начато в 10:30 и окончено в 11:10, в то время как согласно определению суда от 30.10.2024 обследования земельного участка должно быть начато в 12:00.

Так как доступ в гаражи может быть предоставлен исключительно собственниками таких гаражей (физическими лицами – членами ВОА), ответчиком проведена работа по обеспечению присутствия собственников гаражей на земельном участке к началу обследования земельного участка, установленном судом, то есть в 12:00.

Ко времени проведения обследования земельного участка (с 10:30 до 11:10) собственник контейнеров не прибыл, в связи с чем представителям ККИ СПб было

предложено подождать его прибытия и ознакомиться с паспортами на вышеуказанные гаражи в виде контейнеров.

Представители ККИ СПб отказались от ожидания приезда собственника контейнеров и изучения паспортов, продолжили дальнейшее обследование земельного участка.

Собственник контейнеров прибыл на земельный участок к 12:00 после убытия представителей ККИ СПб, обеспечил доступ в контейнеры, представителями ответчика произведена фото фиксация содержимого контейнеров и следующих документов, предоставленных собственником контейнеров. В контейнерах размещены: самодельный велосипед, прицеп с маломерным судном.

Материалы фото фиксации (содержимое контейнеров, а также представленных документов) являются приложением к акту осмотра земельного участка от 15.11.2024, составленному ответчиком.

По смыслу норм статей 450, 619 ГК РФ 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.

Схожие разъяснения даны в пункте 23 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства", согласно которому не может служить основанием для удовлетворения требования арендодателя о досрочном расторжении договора аренды земельного участка сам факт существенного нарушения договора, если такое нарушение (его последствия) устранено арендатором в разумный срок.

Основанием для предъявления настоящего искового заявления является факт нецелевого использования земельного участка, зафиксированного актами от 22.09.2023 и 11.06.2024. В данных актах отражена информация, что на земельном участке расположены павильоны автосервисов.

Актами обследования земельного участка от 15.11.2024 факт размещения на земельном участке павильонов автосервиса не установлен.

Таким образом, в настоящий момент, нарушения целевого использования земельного участка, послужившие основанием для предъявления иска, устранены.

Поскольку допущенные нарушения устранены арендатором в добровольном порядке в разумный срок, суд отказывает в удовлетворении требования Комитета о расторжении Договора.

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

р е ш и л :

В иске отказать.

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

Судья

Электронная подпись действительна. Корчагина Н.И.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 20.12.2023 9:49:00
Кому выдана Корчагина Наталья Ивановна