

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА**

ул. Якубовича, д.4, Санкт-Петербург, 190121

<http://fasszo.arbitr.ru>**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29 августа 2025 года

Дело № А56-87712/2024

Арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Захаровой М.В., судей Салтыковой С.С., Сергеевой И.В.,

при участии от Красногвардейской районной общественной организации Санкт-Петербурга – местного отделения Всероссийского общества автомобилистов Краевской К.С. (доверенность от 25.07.2024 № 4), от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Яковлевой А.В. (доверенность от 17.01.2025 № 05-22975/25-0-0),

рассмотрев 28.08.2025 в открытом судебном заседании кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2024 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2025 по делу № А56-87712/2024,

у с т а н о в и л:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, адрес: 191144, Санкт-Петербург, Новгородская ул., д. 20, лит. А, пом. 2-Н, ОГРН 1027809244561, ИНН 7832000076 (далее – Комитет), обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Красногвардейской районной общественной организации Санкт-Петербурга – местному отделению Всероссийского общества автомобилистов, адрес: 195112, Санкт-Петербург, Новочеркасский пр., д. 21, ОГРН 1037858009672, ИНН 7806042418 (далее – Организация), о расторжении договора аренды от 26.08.2005 № 07/ЗК-03699.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, адрес: 191014, Санкт-Петербург, ул. Рылеева, д. 7, лит. А, пом. 2-Н, 5-Н, 7-Н, 10-Н, ОГРН 1167847166882, ИНН 7801305857 (далее – Комитет по контролю).

Решением суда от 18.12.2024 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением апелляционного суда от 12.05.2025 данное решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Комитет, считая обжалуемые судебные акты незаконными и необоснованными, принятыми при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, просит их отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении иска. По мнению заявителя, Организацией нарушено условие пункта 1.2 договора (нецелевое использование земельного участка), следовательно, у Комитета имелись основания для расторжения договора. Более того, кассатор отмечает, что Организация оплатила

начисленный штраф за нецелевое использование земельного участка; при повторном обследовании участка выявленные нарушения не устранены.

В отзыве на кассационную жалобу Организация просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения, считая их законными и обоснованными.

В судебном заседании представитель Комитета поддержала доводы кассационной жалобы, а представитель Организации против ее удовлетворения возражала.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга (правопреемник Комитета; арендодатель) и Общество (арендатором) заключили договор от 26.08.2005 № 07/ЗК-03699 аренды земельного участка площадью 22 028 кв.м с кадастровым номером 78:11:0612401:1020, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Уманский переулок, участок 6 (у дома 84, лит. 3).

По условиям дополнительного соглашения от 18.07.2022 № 8 к договору срок его действия установлен по 22.12.2026.

В соответствии с пунктом 1.2 договора участок предоставлен под гаражную автостоянку. Приведенное описание целей использования объекта является окончательным. Изменение целей не допускается.

В силу пункта 4.3.1 договора арендатор обязан использовать участок исключительно в соответствии с целями, указанными в пункте 1.2 договора.

В соответствии с пунктом 5.3 в случае нарушения иных условий договора (за исключением пунктов 3.4, 3.7) арендатор обязан уплатить штраф в размере 80% от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

В силу пунктов 6.3, 6.3.1 договор может быть расторгнут по требованию арендодателя в судебном порядке при использовании арендатором участка под цели, не предусмотренные пунктом 1.2 договора.

Комитетом по контролю проведено обследование упомянутого земельного участка и установлено его нецелевое использование, в частности в границах участка расположены части металлических и бетонных гаражей-боксов, павильонов, строений, сооружений и конструкций вспомогательного назначения, используемых под складские и производственные цели, а также для оказания автосервисных услуг.

По результатам обследования составлен акт от 22.09.2023.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Имущество Санкт-Петербурга», обеспечивающее в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.04.2017 № 281 «О создании Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» реализацию полномочий Комитета в области защиты имущественных интересов Санкт-Петербурга при ведении дел в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, третейских судах при осуществлении полномочий истца, ответчика либо третьего лица, направило Организации претензию от 17.04.2024 № ПР-16843/24-0-0 с требованием уплатить штраф за нарушение пункта 1.2 договора и предложением расторгнуть договор и освободить земельный участок.

Сумма штрафа Организацией оплачена, однако ранее выявленные нарушения пункта 1.2 договора ей не устранены, что подтверждается проведенной повторной проверкой Комитета по контролю 11.06.2024.

Ссылаясь на нецелевое использование Организацией земельного участка,

Комитет обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований.

Апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции.

Исследовав материалы дела, кассационная инстанция не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 Земельного кодекса Российской Федерации аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

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

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.

Пунктом 3 статьи 615 ГК РФ установлено, что если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Согласно пункту 2 статьи 452 ГК РФ требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

В соответствии со статьей 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, в том числе в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями, либо существенно ухудшает имущество.

Если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (абзац седьмой статьи 619 ГК РФ), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 ГК РФ).

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.

В пункте 8 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 05.05.1997 № 14 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» разъяснено, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок арендатором устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

В соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд первой инстанции определением от 30.10.2024 обязал стороны провести совместный осмотр спорного земельного участка. Во исполнение определения суда от 30.10.2024 сотрудниками Комитета по контролю в присутствии представителя Организации 15.11.2024 проведено обследование спорного земельного участка, по результатам которого Комитетом по контролю составлен акт обследования от 15.11.2024.

Также в материалы дела ответчиком представлен акт осмотра от 15.11.2024 с приложенными материалами фотофиксации.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные сторонами доказательства, суды установили, что по состоянию на 15.11.2024 (дату проведения обследования участка) признаки нарушения Организацией условия договора о целевом использовании объекта аренды фактически отсутствовали. Данное обстоятельство подтверждается представленными в материалы дела доказательствами. Комитет данный факт не опроверг.

В этой связи обе инстанции, приняв во внимание уплату Организацией штрафа, предусмотренного пунктом 5.3 договора, обоснованно посчитали, что в данном случае расторжение договора является мерой ответственности, несоизмеренной нарушению обязательства, и не соответствует балансу интересов сторон; последствия нарушения ответчиком условий пункта 1.2 договора компенсированы применением к нему предусмотренных пунктом 5.3 договора санкций; сохранение договорных отношений между сторонами не противоречит положениям статей 450, 619 ГК РФ.

В нарушение положений статьи 65 АПК РФ истец не представил доказательств, свидетельствующих о том, что для него наступили такие негативные последствия, вызванные нарушением ответчиком пункта 1.2 договора, которым бы соответствовали и были соразмерны правовым последствиям в виде расторжения спорного договора.

При таких обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций надлежащим образом установили все имеющие значение для правильного разрешения настоящего спора обстоятельства и обоснованно отказали в удовлетворении иска.

Оснований не согласиться с приведенными выводами судов у кассационной инстанции не имеется.

Обжалуемые судебные акты в соответствии с требованиями части 7 статьи 71, пункта 2 части 4 статьи 170, пункта 12 части 2 статьи 271 АПК РФ содержат мотивированное обоснование отклонения заявленных истцом доводов.

Доводы кассационной жалобы заявлены без учета норм части 2 статьи 287 АПК РФ, исключивших из полномочий суда кассационной инстанции установление обстоятельств, которые не были установлены в решении или постановлении либо были отвергнуты судами, предпринятие вопросов достоверности или недостоверности доказательств, преимущества одних доказательств перед другими, а также переоценку доказательств, которым уже была дана оценка судами первой и апелляционной инстанций в порядке главы 7

АПК РФ.

Нарушений норм материального права и/или процессуального права, предусмотренных в статье 288 АПК РФ, судами первой и апелляционной инстанций не допущено.

При таких обстоятельствах кассационная жалоба не подлежит удовлетворению.

Руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Западного округа

п о с т а н о в и л:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.12.2024 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.05.2025 по делу № А56-87712/2024 оставить без изменения, а кассационную жалобу Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – без удовлетворения.

Председательствующий

М.В. Захарова

Судьи

С.С. Салтыкова

И.В. Сергеева