



**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*

**06 сентября 2022 года**

**Дело № А56-41486/2022**

Резолютивная часть решения объявлена 04 августа 2022 года.  
Полный текст решения изготовлен 06 сентября 2022 года.

**Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:**  
**судьи Нетосов С.В.,**  
при ведении протокола судебного заседания Жарковой Е.О.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: федеральное государственное казенное учреждение «СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ» Министерства обороны (адрес: 191119, Санкт-Петербург, Звенигородская улица, 5, ОГРН: 1027810323342, Дата присвоения ОГРН: 18.12.2002, ИНН: 7826001547);

ответчик: общество с ограниченной ответственностью «ВЕГА» (адрес: 188667, Ленинградская область, Всеволожский район, Рапполово деревня, Овражная улица, 9, ОГРН: 1094703000710, Дата присвоения ОГРН: 18.02.2009, ИНН: 4703110290);

третье лицо: Министерство обороны РФ (адрес: 119019, Москва, Знаменка Улица, дом 19, ОГРН: 1037700255284, Дата присвоения ОГРН: 27.02.2003, ИНН: 7704252261)

о взыскании,

при участии

- от истца: Сергеева А.А. от 10.01.2022;
- от ответчика: Кригер А.С. от 18.05.2022;
- от третьих лиц: не явился, извещен.

**УСТАНОВИЛ:**

федеральное государственное казенное учреждение «СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ» Министерства обороны (далее – истец) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ВЕГА» (далее – ответчик) о взыскании 229 965,12 руб. штрафа в соответствии с п. 5.2.3 Договора аренды № 141/3/2/АИ -99 (04/438) от 15.10.2003.

Определением от 03.05.2022 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

Определением от 04.07.2022 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В судебное заседание 04.08.2022 явились представители сторон.

Представитель истца поддержал исковые требования в полном объеме, заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора – ООО «ВЕГА» (ИНН: 4703066940).

В соответствии с ч. 1 ст. 51 АПК РФ третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основании своих требований и возражений.

Вместе с тем в нарушение положений вышеуказанной статьи заявителями не представлены доказательства в обоснование своего ходатайства, права указанного лица принимаемым судебным актом не нарушаются.

Представитель ответчика возражал по доводам, изложенным в отзыве.

Учитывая достаточность собранных по делу материалов, суд из предварительного заседания перешел к судебному разбирательству дела по существу в настоящем судебном заседании в соответствии с п. 4 ст. 137 АПК РФ.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив представленные в дело доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд пришел к следующему

15.10.2003 между Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом (Арендодатель), государственным учреждением «Токсовская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны России (Балансодержатель) и ООО «Вега» (Арендатор), заключен договор аренды объекта нежилого фонда № 04/438 (далее по тексту - Договор аренды), предметом которого является предоставление Арендодателем и Балансодержателем Арендатору во временное владение и пользование нежилых помещений № 1, 2 на первом этаже здания общей площадью 70 кв.м, расположенных по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-н, д. Ненимяки, д. 77 (далее по тексту -Объект недвижимости) для использования под продовольственный магазин.

Дополнительным соглашением № 1 от 16.09.2016 к договору аренды произведена замена на стороне Арендодателя на Министерство обороны Российской Федерации и Федеральное государственное казенное учреждение «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации, сторонами согласован текст Договора аренды в новой редакции, а также изменен номер договора аренды на № 141/3/2/АИ-99.

В соответствии с приказом Министра обороны Российской Федерации от 17 декабря 2010 года № 1871 «О реорганизации федеральных государственных учреждений Министерства обороны Российской Федерации» федеральное государственное учреждение «Токсовская квартирно-эксплуатационная часть района» реорганизовано путем присоединения к федеральному государственному учреждению «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации.

В соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 29.03.2012 № 422-р тип федерального государственного учреждения «Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации изменен на федеральное государственное казенное учреждение

«Северо-Западное территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации (далее по тексту - Арендодатель, Учреждение).

Таким образом, в силу пункта 2 статьи 58 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) к Учреждению перешли права и обязанности Федерального государственного учреждения «Токсовская квартирно-эксплуатационная часть района» по Договору аренды.

Во исполнение приказа директора Департамента имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации № 845 от 25.03.2021 «О закреплении недвижимого имущества на праве оперативного управления за федеральным государственным автономным учреждением «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации», право оперативного управления Учреждения в отношении Объекта, прекращено.

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, за федеральным государственным автономным учреждением «Центральное управление жилищно-социальной инфраструктуры (комплекса)» Министерства обороны Российской Федерации» (далее - ФГАУ «Росжилкомплекс») зарегистрировано право оперативного управления 01.07.2021 (регистрационная запись № 47:07:0000000:60161-47/050/2021-4).

В связи с проведенной Учреждением плановой проверки (акт осмотра от 31.05.2021 № 57) Объекта, установлено, что в соответствии с кассовым чеком коммерческую деятельность по розничной торговле продовольственными товарами осуществляет ИП Харитонов В.И. (ИНН 470300354408, ОГРНИП: 312470304800030). Помимо этого установлено, что часть арендуемого помещения ориентировочной площадью 1 кв.м. занимает терминал оплаты платежного сервиса «Союз», размещение которого не согласовывалось с Учреждением.

В соответствии с п. 5.2.3. договора аренды за неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.2.19, 2.2.20 Договора аренды, Арендатор обязан перечислить на счет Учреждения штраф в размере годовой арендной платы по Договору аренды.

Истцом направлено Предписание об устранении нарушений от 29.07.2021 № 141/2-8486 с требованием оплаты штрафа в размере 221 760 руб. до 01.09.2021 на основании п. 5.2.3. договора аренды.

В связи с перерасчетом арендной платы, которая на момент выявленного нарушения составляла 19 163,76 рублей, в адрес Ответчика 4.03.2022 направлена претензия № 141/2-1974 от 28.02.2022 о необходимости оплатить штраф в размере 229 965,12 руб.

Учитывая изложенные обстоятельства, истец обратился в суд с настоящим иском.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Исходя из положений статьи 307 ГК РФ, обязательства возникают из договора и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом; порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно статьям 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.

В соответствии с пунктом 2.2.19 Договора аренды Арендатор в случае сдачи арендуемого Объекта в субаренду (поднаем) или безвозмездное пользование (ссуду), осуществления других действий, влекущих какое-либо обременение представленных Арендатору имущественных прав, а также в случае передачи своих прав и обязанностей по Договору другому лицу (перенаем) обязан соблюдать требования, предусмотренные пунктами 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.6, 2.2.10, 2.2.12, 2.2.14, 2.2.17, 2.2.21.

При этом согласно пункту 2.2.20 Договора в случае передачи Объекта в субаренду в порядке, установленном пунктом 2.2.19 Договора, Арендатор обязан: 1) уведомить Учреждение о заключении договора субаренды в месячный срок с даты его заключения и предоставить нотариально заверенные экземпляры договоров субаренды, а также дополнительных соглашений к ним; 2) обеспечить соблюдение субарендатором требований, предусмотренных условиями Договора, в том числе по содержанию и сохранению переданных в субаренду Объектов, а также соблюдению санитарных норм и правил пожарной безопасности, в соответствии с требованиями СНиП.

В соответствии с п. 5.2.3. договора аренды за неисполнение обязательства, предусмотренного п. 2.2.19, 2.2.20 Договора аренды, Арендатор обязан перечислить на счет Учреждения штраф в размере годовой арендной платы по Договору аренды.

Расчет штрафа проверен судом, признан обоснованным.

Вместе с тем, из представленных в материалы дела документов следует, что 15.10.2003 между Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом, государственным учреждением «Токсовская квартирно-эксплуатационная часть района» Министерства обороны России и ООО «Вега» (ИНН: 4703066940, ОГРН: 1034700556428) заключен договор № 04/438 аренды объекта нежилого фонда от 15.10.2003.

Учитывая изложенное первоначальный договор аренды заключен с иным юридическим лицом, которому присвоен иной основной государственный регистрационный номер и номер ИНН. При этом ответчик в качестве юридического лица зарегистрирован после заключения спорного договора только 18.02.2009. Ответчику указанные помещения по договору аренды не передавались.

Из материалов дела следует, что соглашения о замене Арендатора между Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом, государственным учреждением «Токсовская квартирно-эксплуатационная часть района», первоначальным арендатором и Ответчиком не заключались.

При этом указанное дополнительное соглашение к договору аренды ошибочно было заключено с Ответчиком. О

Однако такое дополнительное соглашение к договору аренды без участия первоначального арендатора ООО «Вега» (ИНН: **4703066940**, ОГРН: **1034700556428**) не могло быть заключено с Ответчиком, поскольку у Ответчика, не являющегося стороной по договору аренды отсутствовали правовые основания для подписания такого дополнительного соглашения.

Таким образом, указанное дополнительное соглашение №1 к договору аренды федерального недвижимого имущества от 15.10.2003 г. № 141/3/2/АИ-99 является ничтожным, поскольку заключено с ненадлежащим юридическим лицом, не являющимся стороной по договору аренды, кроме того, указанное дополнительное

соглашение не было и не могло быть зарегистрировано в ЕГРН по указанным причинам.

Учитывая, что основанием взыскания штрафа является положения п. 5.2.3 договора аренды, внесенного на основании дополнительного соглашения №1 к договору аренды федерального недвижимого имущества от 1510.2003 № 141/3/2/АИ-99, суд не находит основания для удовлетворения исковых требований.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с частью 5 статьи 15, часть 1 статьи 177 и частью 1 статьи 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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 иске отказать.

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

Судья

Нетосов С.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 22.12.2021 6:02:01  
Кому выдана Нетосов Сергей Владимирович