



# ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65  
<http://13aas.arbitr.ru>

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

04 августа 2015 года

Дело №А56-8969/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 28 июля 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 04 августа 2015 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд  
в составе:

председательствующего Кашиной Т.А.  
судей Аносовой Н.В., Старовойтовой О.Р.

при ведении протокола судебного заседания: Колокольцевой О.С.

при участии:

от истца (заявителя): Чагарова А.А., генерального директора, Кожевникова Е.А. по доверенности от 03.10.2013г.,

от ответчика (должника): Ульянenkova И.И. по доверенности от 23.03.2015г., Урвилова Е.А. по доверенности от 13.01.2015г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-14406/2015) АО "ДИКСИ ЮГ" на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2015 по делу № А56-8969/2015 (судья Балакир М.В.), принятое по иску ООО "Инвест Трейд" к АО "ДИКСИ ЮГ" о взыскании,

### **установил:**

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к Закрытому акционерному обществу «ДИКСИ ЮГ» о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды от 20.05.2013 в размере 2 979 677,41 руб., задолженности по оплате коммунальных услуг в размере 103 513,14 руб., пеней за просрочку платежей в размере 4 798 799,99 руб.

Решением от 27.04.2015 суд принял отказ истца от требования о взыскании затрат на коммунальные услуги в размере 103 513, 14 руб., производство по делу в этой части прекращено. С Акционерного общества «ДИКСИ ЮГ» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» взыскана задолженность по арендной плате по договору аренды от 20.05.2013 в размере 2 979 677,41 руб., неустойка за просрочку платежей в размере 4 798 799,99 руб., а также 61 882, 38 руб. расходов на оплату государственной пошлины. Обществу с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» выдана справка на возврат из федерального бюджета 527,57 руб. государственной пошлины.

АО «ДИКСИ ЮГ» обратилось с апелляционной жалобой на указанное решение, в которой просит его отменить. Как указывает ответчик, поскольку долгосрочный договор не был зарегистрирован в срок до 30.07.2013, в соответствии с пунктом 10.6 краткосрочного договора арендная плата с 30.07.2013 по 22.05.2014 уплачивалась в размере 450000руб. в месяц. Кроме того, по мнению ответчика, суд первой инстанции необоснованно не уменьшил размер начисленной неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и немотивированно отказал ответчику в удовлетворении ходатайства об объявлении перерыва в судебном заседании.

ООО «Инвест Трейд» в отзыве на апелляционную жалобу возражает против ее удовлетворения.

Законность и обоснованность решения проверены апелляционным судом.

Как установлено судом, 20.05.2013 г. между ООО «Инвест Трейд» и ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» подписан договор №78708-Р (долгосрочный) аренды части здания: нежилых помещений №№1-Н (комната №2), 2-Н (комната №1-14) - подвал; части помещения 3-Н (комнаты №1-30) - этаж 1, общей арендуемой площадью 645,5кв.м., находящихся в здании, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д.63, лит.А, кадастровый номер объекта недвижимости 78:5356А:2006:45:2, сроком на 10 лет (п. 10.1 договора). Объект аренды передан ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» по акту приема-передачи 29.05.2013.

17.03.2014 между сторонами заключено дополнительное соглашение №1 к вышеуказанному договору, в соответствии с которым арендодатель обязуется передать принадлежащие ему на праве собственности, а арендатор - принять во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение 1-Н, 2-Н, 4-Н общей арендуемой площадью 606,4 кв.м, этаж: подвал, 1, кадастровый номер 78:36:0535601:5663, имеющее местоположение в здании по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А.

Также 20.03.2013 г. между сторонами заключен договор №Д-78708 (краткосрочный) аренды тех же помещений сроком на 11 месяцев (п.10.1 договора).

Разделом 2 договора определен размер и порядок внесения арендной платы: арендатор перечисляет арендную плату на счет арендодателя в срок до 5-го числа расчетного месяца; арендная плата за предоставленные нежилые помещения составляет:

- 900 000 рублей в месяц за первый и второй месяц аренды;
- 450 000 рублей в месяц с третьего по пятый месяц аренды включительно;
- 450 000 рублей в месяц с первого дня по десятый день шестого месяца аренды включительно;
- 900 000 рублей в месяц, начиная с одиннадцатого дня шестого месяца;
- 900 000 рублей за последний месяц аренды.

Согласно пункту 10.3 краткосрочного договора аренды от 20.05.2013г. №Д-78708, арендатор уведомил арендодателя, что существенным условием для заключения договора является заключение сторонами долгосрочного договора аренды вышеуказанных помещений в срок до 30.07.2013г.

В силу пункта 10.6 краткосрочного договора аренды от 20.05.2013г. №Д-78708 в случае, если долгосрочный договор аренды не будет зарегистрирован по вине арендодателя в срок до 30.07.2013, условия, предусмотренные пунктом 2.1 договора аренды от 20.05.2013г. № Д-78708 не применяются и в этом случае с 30.07.2013 до даты получения арендатором зарегистрированного долгосрочного договора аренды устанавливается новый размер арендной платы в сумме 450000руб. в месяц.

Пунктами 2.5, 2.6 краткосрочного договора установлена обязанность арендатора дополнительно к арендной плате возмещать арендодателю затраты на коммунальные услуги, а п. 8.7 договора установлена неустойка за просрочку

внесения арендной платы в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Впоследствии ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» преобразовано в Акционерное общество «ДИКСИ ЮГ» (ОГРН 1035007202460, ИНН 5036045205).

Обращаясь с настоящим иском в суд, арендодатель указывает на то, что по состоянию на 31.01.2015 задолженность по арендной плате составляет сумму в размере 2 979 677,41 рублей, сумма неустойки – 4 798 799,99 рублей,

Оценив представленные в деле доказательства, а также доводы сторон апелляция суд не усматривает оснований для отмены обжалуемого решения ввиду следующего.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом в порядке и сроки, установленные договором от 20.05.2013г. № Д-78708-р.

Поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства уплаты ответчиком арендной платы по договору аренды от 20.05.2013г. в установленном порядке и размере, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что исковые требования являются обоснованными и удовлетворил иск в полном объеме.

Как указывает ответчик, во исполнение пункта 10.5 договора аренды от 20.05.2013г. № Д-78708, 06.06.2013 Акционерное общество «ДИКСИ ЮГ» обратилось в Управление Росреестра для регистрации долгосрочного договора аренды, предоставив заявление от 06.06.2014г. №39/079/2013-085, платежное поручение от 27.05.2013г. №106990, доверенность от 01.05.2013г., доверенность от 09.01.2013г., договора аренды от 20.05.2013г., план вторичного объекта недвижимости, протоколы от 15.05.2013г. и 29.03.2013г., опись, технический паспорт.

14.08.2013 Управление Росреестра приостановило государственную регистрацию в связи с отсутствием в государственном кадастре недвижимости сведений о передаче в аренду части помещения, кадастрового паспорта нежилого помещения с обозначенной органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений частью данного помещения.

09.01.2014 Управление Росреестра письмом от 09.01.2014 отказало арендатору в государственной регистрации договора аренды в связи с неустранением причин, препятствующих государственной регистрации договора аренды в связи с неустранением причин, препятствующих государственной регистрации после приостановления государственной регистрации прав и непредставлении необходимых документов.

Государственная регистрация долгосрочного договора №Д-78708-Р аренды недвижимого имущества произведена 22.05.2014г.

Как считает ответчик, поскольку государственная регистрация долгосрочного договора не была произведена в срок до 30.07.2013, на основании пункта 10.6 договора аренды, арендная плата подлежит уплате в размере 450000руб. в месяц.

Между тем, Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 23.06.2014г. по делу № А56-17849/2014, вступившим в законную силу, признан незаконным отказ Управления в государственной регистрации договора аренды от 20.05.2013 части здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Энгельса, д. 63, лит. А, пом. 1н, 2Н, 3Н, заключенного между обществом с ограниченной ответственностью «Инвест Трейд» и закрытым акционерным обществом «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» как не соответствующий Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости», в редакции, действовавшей на момент обращения с заявлением о государственной регистрации договора. Судом установлено, что на момент

обращения ЗАО «ДИКСИ-ПЕТЕРБУРГ» в регистрирующий орган за государственной регистрацией договора аренды части здания на территории Российской Федерации не действовали формы кадастровых паспортов, в которых могли быть отражены сведения о частях здания (помещения) в том объеме, в каком они подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости, в связи с чем такой кадастровый паспорт не мог быть представлен заявителем на государственную регистрацию.

Следовательно, вина арендодателя в том, что долгосрочный договора аренды не был зарегистрирован в срок до 30.07.2013, отсутствует, и пункт 10.6 договора аренды применению не подлежит.

При таких обстоятельствах, исковые требования являются обоснованными и правомерно удовлетворены судом первой инстанции.

Довод ответчика о неприменении судом первой инстанции статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит рассмотрению апелляционным судом, ввиду отсутствия заявления указанного довода ответчиком в суде первой инстанции, что предусмотрено п. 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2009г. №36 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в арбитражном суде апелляционной инстанции».

Поскольку судом первой инстанции дана всесторонняя и надлежащая оценка представленным доказательствам, обжалуемый судебный акт принят при правильном применении норм материального и процессуального права, оснований для его отмены не имеется.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 269-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 27.04.2015 по делу № А56-8969/2015 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий

Т.А. Кашина

Судьи

Н.В. Аносова

О.Р. Старовойтова