



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
20 марта 2017 года

Дело № А56-55361/2014

Резолютивная часть решения объявлена 16 марта 2017 года.
Полный текст решения изготовлен 20 марта 2017 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Кротова С.М.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Мешковой Ю.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Закрытое акционерное общество «Национальные фонды» (адрес: Россия 119034, Москва, Смоленский б-р, д. 2, ОГРН: 1037739956396);

ответчик:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью «Норма» (Россия 190121, Санкт-Петербург, наб. р. Пряжки, д.7а, лит.А, ОГРН: 1057811775185)
- 2) Общество с ограниченной ответственностью «Фазтон - топливная сеть номер 1» (адрес: Россия 197198, Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д.5/11, ОГРН: 1107847185852);

третье лицо:

- 1) Общество с ограниченной ответственностью «Фазтон-Аэро»,
- 2) УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ,
- 3) Общество с ограниченной ответственностью «Волхонка-Автосервис»

о взыскании,

при участии

- от истца: Томпаков В.А. по доверенности от 01.09.2016,
- от ответчика: 1) Аркан П.Ю. по доверенности от 26.10.2015,
- 2) Портнов В.В. по доверенности от 14.09.2016,
- от третьих лиц: не явились, извещены,

у с т а н о в и л :

Закрытое акционерное общество «ЮниКредитБанк» обратилось с иском в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью «Норма», обществу с ограниченной ответственностью «Фазтон - топливная сеть номер 1» (далее – ООО «ФТС1») об обязанности вернуть из незаконного владения имущество: автозаправочный комплекс (АЗС) на 250 заправок/сутки и земельный участок площадью 1 175 кв. м, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 56, корпус 2, лит. А, со всеми принадлежностями и оборудованием: автозаправочная станция

площадью 607,8 кв.м и земельный участок площадью 2 025 кв.м, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, дом 2, корпус 1, лит. А, со всеми принадлежностями и оборудованием; взыскании солидарно неосновательного обогащения в размере 5 210 401 руб.

Определением от 25.09.2014 суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, ООО «Фазтон-Аэро».

Решением от 01.06.2015 судом отказано в удовлетворении заявленных требований.

Распоряжением заместителя председателя суда от 14.06.2016 дело передано для рассмотрения заявления о пересмотре дела по вновь открывшимся обстоятельствам в производство судьи Кротова С.М.

Определением суда от 13.12.2016 решение от 01.06.2015 отменено по вновь открывшимся обстоятельствам.

Определением от 02.02.2017 судом принят отказ от иска в части требований, связанных с обязанием ООО «Норма» вернуть из незаконного владения имущество; судом принято уточнение исковых требований в части взыскания неосновательного обогащения с ответчиков солидарно в размере 18 001 897 руб.

В судебном заседании представитель истца ходатайствовал об уточнении основания иска, просил взыскать с ответчиков солидарно 18 001 897 руб. задолженности по арендной плате; поддержал заявленные требования в полном объеме; ходатайствовал о замене истца в порядке статьи 48 АПК РФ на Закрытое акционерное общество "Национальные фонды" (ОГРН: 1037739956396).

Представители ответчиков против замены истца в порядке процессуального правопреемства не возражали; возражали против удовлетворения исковых требований по основаниям, изложенным в отзывах.

В соответствии с частью 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в случае выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии процесса.

Учитывая вышеизложенное, заявление о замене Закрытого акционерного общества "ЮниКредитБанк" на Закрытое акционерное общество "Национальные фонды" (ОГРН: 1037739956396) подлежит удовлетворению; уточнение оснований иска принято судом к рассмотрению в порядке статьи 49 АПК РФ.

Дело рассмотрено в отсутствие третьих лиц в порядке статьи 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, суд установил следующее.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.06.2009 по делу № А56-30457/2009 в отношении ООО «Фазтон-Аэро» введена процедура наблюдения.

В ходе процедуры наблюдения, определением арбитражного суда от 22.01.2010, с учетом определения об исправлении описки от 29.11.2010, в реестр требований кредиторов ООО «Фазтон-Аэро» по кредитному соглашению №002/0141709 от 12.05.2009 включены требования ЗАО «ЮниКредит Банк» в сумме 128 149 663 руб. 49 коп. долга и 224 127 руб. 85 коп. неустойки, обеспеченные залогом имущества должника по договору залога №002/0061Z/09 от 12.05.2009.

Предметом залога согласно указанному договору о залоге является следующее недвижимое имущество:

- АЗС (автозаправочная станция), площадью 607,8 кв.м., кадастровый номер 78:40:8638А: 10:8, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, д.2, корп.1, лит А,

- земельный участок, площадью 2025 кв.м, кадастровый номер 78:40:8638А:10, расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, д.2, корп.1, лит А;

- АЗС (автозаправочная станция) на 250 заправок/сутки, площадью 487,5 кв.м, кадастровый номер 78:12:6335А: 12:79, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 562, кор. 2, лит. А;

- земельный участок, площадью 1 175 кв.м, кадастровый номер 78:12:6335А:12, расположенный по адресу: Санкт - Петербург, Октябрьская набережная, д. 56, кор. 2, лит. А.

12.05.2009 между ООО «Фазтон-Аэро» (Залогодатель) и ЗАО «ЮниКредитБанк» (Залогодержатель) заключен договор ипотеки (далее - Договор), в соответствии с которым в обеспечение исполнения своих обязательств по кредитному договору ООО «Фазтон-Аэро» передал в последующую ипотеку ЗАО «ЮниКредитБанк» следующее имущество, указанное в п. 1.1.договора.

Одновременно, в соответствии с п. 1.2. договора, залогодатель передал в последую ипотеку залогодержателю земельный участок, на котором расположен указанный в п. 1.1.1. договора объект недвижимости, площадью 2 025 кв.м, кадастровый номер 78:40:8638А:10, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, дом 2, корп.1, лит. А, далее по тексту - Земельный участок-1; земельный участок, на котором расположен указанный в п. 1.1.2. договора объект недвижимости, площадью 1175 кв. м, кадастровый номер 78:12:6335А:12, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская наб., д.56, корп.2, лит. А.

Положением о торгах, залоговый кредитор предусмотрел порядок распределения вырученных от продажи имущества должника средств, согласно статье 138 Закона о банкротстве, а также определил организатора торгов - ОАО «Фонд имущества Санкт - Петербурга».

На случай несостоявшихся торгов, в разделе 7 Положения, залоговый кредитор предусмотрел право оставления за собой имущества с оценкой его в сумме на 10% ниже начальной продажной цены повторных торгов.

Организатор торгов, с которым у конкурсного управляющего ООО «Фазтон-Аэро» заключен договор поручения от 06.02.2012, осуществил проведение повторных торгов имущества по двум лотам в электронной форме, в протоколах от 22.03.2012 отметил заявки, поступившие от участников торгов, а в протоколах от 23.03.2012 указал победителя торгов - ООО «Альянс».

Протоколом от 05.04.2012 торги признаны несостоявшимися.

На основании п.4.1 ст. 138 Закона 23.04.2012 Банк в установленный срок направил конкурсному управляющему и организатору торгов заявления об оставлении имущества (предмета залога) за собой с оценкой его в сумме на 10% ниже начальной продажной цены на повторных торгах.

В ходе внешнего управления, а, впоследствии, и в конкурсном производстве, прежним собственником (ООО «Фазтон-Аэро») автозаправочные станции были сданы в аренду ООО «Фазтон - топливная сеть №1» по договорам аренды №№ Окт-23/09 и Тал-23/09 от 23.09.2010.

26.04.2012 указанное имущество передано конкурсным управляющим ООО «Фазтон-Аэро» представителю ЗАО «ЮниКредитБанк».

В силу пункта 1 статьи 617 ГК РФ переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

Решением Арбитражного суда по делу А56-40453/2012 от 29.11.2012, оставленным без изменения Постановлением апелляционной инстанции от 30.04.2013 и Постановлением кассационной инстанции от 15.08.2013 договоры аренды №№ Окт-23/09 и Тал-23/09 от 23.09.2010, признаны прекращенными; ООО «Фаэтон - топливная сеть №1» было обязано передать ООО «Фаэтон-Аэро» в том числе следующее имущество:

- автозаправочная станция, топливные раздаточные колонки (ТРК), резервуары стальные, автоматический моечный комплекс, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 56, корп. 2, лит. А;
- автозаправочная станция, топливные раздаточные колонки (ТРК), резервуары стальные, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Горелово, Красносельское шоссе, д. 2, корп. 1, лит. А.

Как установлено вступившим в законную силу решением суда от 02.12.2016 по делу № А56-16545/2016, на основании договора субаренды от 25.03.2013 №Гор/суб, ООО «Фаэтон - топливная сеть номер 1», являющееся арендатором АЗС, передало в субаренду ООО «Норма» АЗС, в состав которой входили 5 топливораздаточных колонок; факт передачи автозаправочной станции в пользование ООО «Норма» подтверждается актом приема-передачи от 20.05.2013 и не оспаривался сторонами в ходе рассмотрения дела.

Ссылаясь на то, что заправки в спорный период находились во владении и пользовании ответчиков, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Как следует из материалов дела и не оспаривалось сторонами, ООО «ФТС1» свою обязанность по возврату имущества из аренды собственнику имущества не исполнило, а вместо этого передало соответствующие АЗС во владение ООО «Норма».

Указанные обстоятельства подтверждены как имеющим преюдициальное значение решением суда от 02.12.2016 по делу № А56-16545/2016, так и представленными в материалы дела договором субаренды Гор/суб от 25.03.2013; актом приема-передачи имущества в субаренду от 20.05.2013, а также иными первичными документами.

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 нарушение статей 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора, ответчик не выполнил принятых на себя обязательств, сумма задолженности составила 18 001 897 руб. за период 13.12.2013-18.11.2015, что подтверждается документами, представленными истцом.

Расчет задолженности, представленный истцом, ответчиками не оспаривался, судом проверен и принят в порядке части 3.1 статьи 70 АПК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. В силу пункта 2 названной статьи, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе требовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В пункте 38 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» указано, что в силу закона прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

Гражданским кодексом Российской Федерации установлены специальные правила передачи в аренду зданий, сооружений, подлежащие применению и к аренде нежилых помещений.

Согласно абзацу первому пункта 1 статьи 655 ГК РФ передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

В случае прекращения договора аренды здания или сооружения в соответствии с пунктом 2 статьи 655 ГК РФ арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю также по передаточному акту или иному документу о передаче.

Далее, пунктом 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 35 от 06.06.2014 «О последствиях расторжения договора» разъяснено, что условия договора, которые в силу своей природы предполагают их применение и после расторжения договора либо имеют целью регулирование отношений сторон в период после расторжения (например, об условиях возврата предмета аренды после расторжения договора, о порядке возврата уплаченного аванса и т.п.), сохраняют свое действие и после расторжения договора.

Пункт 9 того же Постановления определяет, что все условия расторгнутого договора о процентах, неустойке, а также все обязательства, обеспечивающие исполнение обязанности по возврату имущества, сохраняются до полного исполнения этой обязанности.

Учитывая, что арендуемый объект в спорный период возвращен арендодателю по акту приема-передачи не был, требование истца о взыскании арендной платы за период с 13.12.2013 по 18.11.2015 является обоснованным.

Вместе с тем, суд соглашается с доводом отзыва ООО «Фаэтон – топливная сеть номер 1» о том, что в действиях ответчиков отсутствуют обстоятельства, позволяющие привлечь к солидарной ответственности.

Согласно пункту 12 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, требование может быть предъявлено собственником к арендатору, который, заключая договор аренды, знал об отсутствии у другой стороны правомочий на сдачу вещи в аренду. В случае если и неуправомоченный арендодатель, и арендатор являлись недобросовестными, они отвечают по указанному требованию перед собственником солидарно.

В материалах дел отсутствуют доказательства, позволяющие установить недобросовестность ООО «Фаэтон - топливная сеть номер 1» и ООО «Норма» при заключении договора субаренды, в связи с чем, Ответчик 1 и Ответчик 2 не могут нести солидарно ответственность перед Истцом.

В соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий, на что справедливо указано в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 57 от 23.07.2009 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств».

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований или возражений.

Доказательств полного возмещения задолженности, альтернативного расчета ответчики суду не представили, в связи с чем требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Поскольку ООО «Фазтон - топливная сеть номер 1» не была исполнена обязанность по возврату истцу переданного в аренду по договорам №№ Окт-23/09 и Тал-23/09 от 23.09.2010 имущества, денежные средства, рассчитанные в размере установленной названными договорами арендной платы за период 13.12.2013-18.11.2015 в размере 18 001 897 руб. подлежат взысканию с ООО «Фазтон - топливная сеть номер 1» в полном объеме.

При заявленных в основание иска обстоятельствах суд полагает, что ООО «Норма» является ненадлежащим ответчиком по требованиям о взыскании договорной задолженности, в связи с чем в указанной части иска следует отказать.

Судебные расходы подлежат распределению в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

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

р е ш и л :

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Фазтон - топливная сеть номер 1» в пользу закрытого акционерного общества «Национальные фонды» 18 001 897 руб. задолженности, а также 50 000 руб. расходов по оплате государственной пошлины.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Фазтон - топливная сеть номер 1» в доход федерального бюджета 63 010 руб. государственной пошлины.

В удовлетворении иска к обществу с ограниченной ответственностью «Норма» отказать.

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

Судья

Кротов С.М.