



Арбитражный суд Республики Крым
улица А.Невского, дом 29/11, город Симферополь, Республика Крым, 295003
E-mail: info@crimea.arbitr.ru;
<http://crimea.arbitr.ru>
тел. (3652)561-333

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Симферополь

21 января 2016 года

Дело № А83-2142/2015

Резолютивная часть определения объявлена «14» января 2016 года

Полный текст определения изготовлен «21» января 2016 года

Судья Арбитражного суда Республики Крым Соколова И.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Нестерцовой Н.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела по первоначальному иску:

Общества с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь

к ответчику – Министерству имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь

о признании незаконным распоряжения и понуждении заключить договор аренды на новый срок.

по встречному исковому заявлению: Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым

к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь

о понуждении вернуть по акту приема-передачи недвижимое имущество и взыскании с ответчика неустойки за бесосновательное пользование имуществом за период с 21.08.2014 года по 30.09.2015 года в сумме 591 128,65

с участием представителей сторон:

от ООО «Крымский Православный Духовный Центр» – Ефименко О.Н., доверенность от 08.06.2015 года, представитель;

от Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым – Афанасьева А.О, доверенность №12-Д, от 13.01.2016 года, представитель.

УСТАНОВИЛ :

17.06.2015 в Арбитражный суд Республики Крым поступило исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь к ответчику – Министерству имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь, в котором истец просил суд признать недействительным решение Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь о прекращении срока действия договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17А, заключенного 12.07.2004, и обязать Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым заключить с ООО «Крымский Православный Духовный Центр» договор аренды недвижимого имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, расположенного по адресу: . Симферополь, ул. Севастопольская, 17А, на новый срок.

Иск обоснован тем, что 12 июля 2004 года между Фондом имущества Автономной Республики Крым (далее – Фонд имущества) и истцом был заключен договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) – нежилых помещений общей площадью 112,6 кв.м, расположенных по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17а (далее – Имущество).

Как указывает истец по первоначальному иску, срок действия договора аренды на основании дополнительных соглашений неоднократно продлевался, в том числе до 20.07.2014г.

В мае 2015 года в адрес истца поступило письмо от Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, в котором указано, что, в соответствии с п. 2 дополнительного соглашения № 11 от 03.07.2014 г. к договору аренды от 12.07.2004 г., срок действия договора аренды прекращен 21.08.2014 г.

Однако, еще 19.06.2014 г. арендатор направил арендодателю письмо с просьбой продлить договор аренды от 12.07.2004 г., ответ на которое истец не получил, что и стало основанием для обращения с настоящим иском в суд.

Определением Арбитражного суда Республики Крым от 19.06.2015 года дело принято к производству судьи Соколовой И.А., возбуждено производство по делу №А83-2142/2015, назначено предварительное судебное заседание на 16 июля 2015 года на 11 часов 50 минут.

Определением от 16.07.2015 года предварительное судебное заседание было отложено на 10 сентября 2015 года на 12 часов 40 минут.

В судебном заседании от 10.09.2015 истец представил заявление об изменении исковых требований от 10.09.2015.

В частности, истец просил принять изменение исковых требований в части признания договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17 А от 12.07.2004, возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, а также принять отказ от ранее заявленных исковых требований в части признания незаконным расторжения договора аренды и понуждении заключить договор аренды на новый срок.

На основании определения от 10.09.2015 года суд, в порядке ст. 137 АПК РФ, перешел на стадию судебного разбирательства, с назначением даты судебного заседания на 01.10.2015 года.

01.10.2015 года через канцелярию суда от представителя ответчика поступил встречный иск, в котором Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым просит суд обязать ООО «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь вернуть Министерству спорное имущество и взыскать с Общества 591 128,65 руб. неустойки.

Определением от 01.10.2015 года суд принял встречное исковое заявление Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр» о понуждении вернуть по акту приема-передачи недвижимое имущество, расположенное по адресу ул. Севастопольская, 17, г. Симферополь, и взыскании с ответчика неустойки за бесхозяйное пользование имуществом за период с 21.08.2014 года по 30.09.2015 года в сумме 591 128,65 для рассмотрения с первоначальным иском и отложил судебное разбирательство на 19 ноября 2015 года на 12 часов 20 минут.

В последствии судебное разбирательство по делу неоднократно откладывались по ходатайству сторон, в том числе и на 12.01.2016

В судебное заседание 12.01.2016 года явку обеспечили все представители сторон.

В ходе судебного заседания 12.01.2016 от представителя ООО «Крымский Православный Духовный Центр» поступило еще одно заявление об уточнении исковых требований от 12.01.2016 года. Копия указанного заявления была вручена представителю Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, в судебном заседании.

В частности, в указанном заявлении ООО «Крымский Православный Духовный Центр» просил суд принять изменения исковых требований в части признания договора аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17а, от 12.07.2004, возобновленным на тех же условиях на срок – 364 дня с момента вынесения решения суда.

Кроме того, ООО «Крымский Православный Духовный Центр» просил суд принять отказ от ранее заявленных исковых требований в части признания незаконным расторжение договора аренды и понуждения заключить договор аренды на новый срок.

Указанный документ приобщен судом к материалам дела.

В судебном заседании 12.01.2016 суд для предоставления Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь дополнительных документов, с согласия сторон, огласил перерыв до 14.01.2016.

После перерыва судебное заседание продолжено 14.01.2016 с участием представителей сторон.

В ходе судебного заседания 14.01.2016 от представителя Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым поступили дополнительные документы .

Представитель ООО «Крымский Православный Духовный Центр» также просил суд приобщить дополнительные документы к материалам дела .

Указанные документы приобщены судом к материалам дела.

В судебном заседании 14.01.2016 представитель ООО «Крымский Православный Духовный Центр», с учетом уточнений от 12.01.2016, просил суд признать договор аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская,17А, заключенный 12.07.2004 , возобновленным на тех же условиях на срок – 364 дня с момента вынесения решения суда.

В части заявленных ранее исковых требований о признании незаконным расторжение договора аренды от 12.07.2004 и понуждении заключить новый договор аренды на новый срок представитель ООО «Крымский Православный Духовный Центр» просил принять отказ от иска.

Представитель Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь уточненные исковые требования ООО «Крымский Православный Духовный Центр» не признал в полном объеме и просил в иске истцу отказать по мотивам, изложенным в отзывах на первоначальный иск.

В судебном заседании 14.01.2016 представитель Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь просил встречное исковое заявление удовлетворить в полном объеме.

Представитель ООО «Крымский Православный Духовный Центр» против встречного иска возражал по мотивам, изложенным в отзыве на встречный иск.

Исследовав материалы дела, дополнительно представленные документы, заслушав представителей сторон по первоначальному и встречному искам, суд установил.

Как усматривается из материалов дела, 12 июля 2004 года между Фондом имущества Автономной Республики Крым (далее – Фонд имущества) и Обществом с ограниченной ответственностью «Украинский православный духовный центр» (в последующем в связи с приведением уставных документов в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации - Общество с ограниченной ответственностью «Крымский православный духовный центр») (далее – Ответчик) был заключен договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) – нежилых помещений общей площадью 112,6 кв.м, расположенных по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17а (далее – Имущество).

Согласно п. 1.1 указанного выше договора арендодатель, на основании приказа Фонда имущества Автономной Республики Крым от 26.05.04 № 526 «О выделении из состава имущества, принадлежащего Автономной Республике Крым, переданного в пользование по договору аренды от 13.11.02, с протоколом согласования разногласий к нему от 13.01.03, Крымскому Епархиальному управлению Украинской Православной церкви Киевского Патриархата, нежилых помещений общей площадью 112,6 кв.м., расположенных на первом этаже здания по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17, с целью последующей передачи в аренду Обществу с ограниченной ответственностью «Украинский Православный Духовный Центр» передает имущество, принадлежащее Автономной Республике Крым, находящееся на балансе Фонда имущества Автономной Республики Крым - нежилые помещения общей площадью 112,6 кв.м., расположенные на первом этаже здания по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17, а Арендатор принимает его в срочное платное пользование по акту приема-передачи от 12.07.2004г. Указанные нежилые помещения передаются в аренду с целью использования: под офис - 12,4 кв.м.; размещение аптеки по обслуживанию ветеранов-афганцев - 33,4 кв.; под кондитерский магазин, осуществляющий торговлю продовольственными товарами безакцизной группы - 48,4 кв.м.; под магазин, для осуществления торговли продовольственными товарами безакцизной группы -18,4 кв.м.

Согласно п. 8.1. договор аренды действует с 12.07.2004 по 10.07.2005.

Дополнительными соглашениями № 1 от 15.12.2004, №5 от 23.07.2008, №6 от 15.06.2010, №7 от 01.09.2010 стороны вносили изменения в размер арендной платы .

Дополнительным соглашением № 9 от 24.01.2012 стороны изложили договор аренды от 12.07.2004 в новой редакции.

Согласно п. 10.1. Договора (в редакции Дополнительного соглашения от 24.01.2012 № 9) договор действует до 26.06.2012.

На основании ст. 764 Гражданского кодекса Украины, п. 2 ст. 17 Закона Украины «Об аренде государственного и коммунального имущества», действовавшего на тот момент, а также условий Договора, Договор был продлен до 26.06.2014.

Судом установлено, что 19 июня 2014 года истец обратился в адрес Фонда имущества с просьбой продлить Договор аренды от 12.07.2004 нежилого помещения, общей площадью 112,6 кв.м., расположенного по адресу : ул. Севастпольская,17 – А , г. Симферополь.

Пунктом 10.3. Договора аренды от 12.07.2004 предусмотрено, что изменение условий данного Договора или его расторжение допускается по взаимному согласию Сторон. Изменения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение 20 дней с даты их подачи к рассмотрению другой стороной и оформляются дополнительным соглашением.

03 июля 2014 года между истцом и Фондом имущества было подписано Дополнительное соглашение № 11 к договору аренды от 12.07.2004 .

Пунктом п. 1 указанного выше дополнительного соглашения № 11 от 03.07.2014 было предусмотрено, что Арендатор обязан в срок до 25.07.2015 предоставить Арендодателю рецензированный новый отчет о независимой оценке стоимости арендованного имущества и по результатам его рецензирования предполагалось внести изменения в договор, осуществив перерасчет арендной платы с 30.06.2014.

При этом, в случае необходимости, определенной п. 1 данного Дополнительного соглашения № 11, при не внесении вышеупомянутых изменений до 20.08.2014 в договор аренды от 12.07.2004, считать договор аренды прекращенным с 21.08.2014 (пункт 2 Дополнительного соглашения № 11).

Дополнительное соглашение № 11, подписанное сторонами 03 июля 2014 года, вступило в силу с момента подписания и является неотъемлемой частью договора аренды.

Как указывает истец в своем иске, арендатор предоставил арендодателю на рецензирование отчет о независимой оценке стоимости арендованного имущества по состоянию 01.06.2014 г.

Однако, указанный отчет был предоставлен Арендодателю нарочно, а поэтому подтверждение о его получении арендодателем отсутствует.

Соответственно по результатам отчета о независимой оценке стоимости спорного имущества арендодатель не внес предложений об изменениях в договор для осуществления перерасчет арендной платы с 30.06.2014 г.

Судом уставлено, что приложений истцом к иску отчет №1583/2014 об оценке рыночной стоимости объекта аренды по адресу ул. Севастпольская,17, г. Симферополь не содержит отметок Фонда имущества РК о его получении от ООО «Крымский Православный

Духовный Центр» , в связи с чем суд, в силу ст. 65 АПК РФ , не может принять указанный довод истца как доказательство, подтверждающее данный факт.

В соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

В связи с тем, что истцом в установленный Дополнительным соглашением № 11 срок не были выполнены требования Фонда имущества РК, продиктованные необходимостью, соблюдения действующего законодательства Российской Федерации и Республики Крым, а именно не был в установленном порядке предоставлен Отчет о независимой оценке имущества, в силу п. 2 Дополнительного соглашения №11 от 03.07.14, договор аренды прекратил свое действие с 21.08.2014.

Суд также не может принять во внимание довод истца, о том, что ответчик проигнорировал и не предоставил ответ на письмо ООО «Крымский Православный Духовный Центр» от 19.06.2014, так как после получения этого письма 03.07.2014 между сторонами в добровольном порядке было подписано дополнительное соглашение № 11, касающееся, в том числе, и условия пролонгации договора аренды от 12.07.2004 года.

Кроме того, пунктом 10.8. Договора (в редакции дополнительного соглашения от 24.01.2012 № 9) предусмотрено, что в случае прекращения или расторжения данного Договора, имущество в течение 3-х рабочих дней возвращается Арендатором Балансодержателю.

При этом имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приёма – передачи. Обязательство по составлению акта приёма – передачи возврата Имущества возлагается на Арендатора (п. 10.9 Договора в редакции дополнительного соглашения от 24.01.2012 № 9).

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Аналогичный порядок возврата имущества при прекращении договора аренды (найма) содержится в ст. 785 ГК Украины .

В нарушение вышеуказанных норм действующего законодательства и условий Договора , истец до настоящего времени не вернул имущество Балансодержателю, в связи с чем Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым , г. Симферополь направило в адрес истца два экземпляра акта приёма - передачи (возврата) имущества (исх. от 26.05.2015 № 03/1668) для подписания.

Однако, несмотря на предпринятые действия, ООО «Крымский Православный Духовный Центр» не подписало акт приёма – передачи (возврата) имущества и не возвратило имущество, а продолжает использовать ранее арендованные помещения.

Письмом от 26.05.2015 № 03/1668 Министерство имущественных и земельных отношений РК также уведомило ООО «Крымский Православный Духовный Центр» о прекращении срока действия договора аренды с 21.08.2014. Согласно почтового уведомления, данное письмо было получено Обществом 04.06.2015.

Судом установлено, что в мае 2015 года руководству ООО «Крымский Православный Духовный Центр» стало известно, о том, что Министерство намеревается провести аукцион на право заключения договора аренды недвижимого имущества, которое ранее было передано Обществу по договору аренды от 12.07.2004., дата проведения аукциона в извещении – 29.05.2015.

Действующий порядок предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым, утвержденный постановлением Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 № 344, предусматривает необходимость проведения независимой оценки имущества, а также торгов на право заключения договора аренды.

В мае 2015 года Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым действительно организовало проведение торгов в форме аукциона на право заключения договора аренды спорных помещений в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Истец обладал информацией о проводимом аукционе и о сроках подачи заявок, что подтверждается его запросом на предоставление разъяснений положений аукционной документации (вх. от 25.05.2015 № 01-10/12355).

Однако, в срок, предусмотренный аукционной документацией, истец не предоставил заявку с необходимыми документами для участия в аукционе.

По результатам проведенных торгов (аукциона) победителем стала Ассоциация содействия развитию малого и среднего бизнеса в Республике Крым «РАЗУМ».

В материалы дела представлены документы, свидетельствующие о том, что в настоящее время Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым и Ассоциацией содействия развитию малого и среднего бизнеса в Республик Крым «Разум» 16.06.2015 был заключен договор аренды недвижимого имущества, расположенного по адресу : ул. Севастпольская,17 А, г. Симферополь, (предварительный), который вступит в силу с момента подписания акта приема передачи между арендатором и арендодателем.

На основании собранных доказательств по делу суд пришел к выводу о том, что исковые требования ООО «Крымский Православный Духовный Центр» (с учетом уточнений от 12.01.2016) о возобновлении договора аренды от 12.07.2004 на тех же условиях на срок – 364 дня с момента вынесения решения, не подлежат удовлетворению, поскольку не основаны на нормах действующего законодательства.

Что касается ранее заявленных требований истца о признании незаконным расторжения договора аренды от 12.07.2004 и понуждении заключить договор аренды на новый срок, то в процессе рассмотрения дела истцом по этим требованиям был заявлен отказ.

Суд считает возможным принять отказ ООО «Крымский Православный Духовный Центр» от иска в части признания незаконным расторжения договора аренды от 12.07.2004 и понуждении заключить договор аренды на новый срок, а поэтому производство по делу в этой части подлежит прекращению по п.4 ст. 150 АПК РФ.

Как указывалось выше, в процессе рассмотрения дела А83-2142/2015 Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым предъявило встречный иск к Обществу с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь о понуждении вернуть по акту приема-передачи недвижимое имущество и о взыскании с ответчика неустойки за бесосновательное пользование имуществом за период с 21.08.2014 года по 30.09.2015 года в сумме 591 128,65

Встречный иск мотивирован тем, что 12 июля 2004 года между Фондом имущества Автономной Республики Крым (далее – Фонд имущества) и истцом был заключен договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) – нежилых помещений общей площадью 112,6 кв.м, расположенных по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17а (далее – Имущество).

Срок действия договора аренды от 12.07.2004 прекратил свое действие 21.08.2014 года на основании дополнительного соглашения № 11 от 03.07.2014 г., однако, арендатор – ООО «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь имущество, взятое в аренду, балансодержателю по акту приема – передачи не вернул, в связи с чем истец по встречному иску просит суд обязать ООО «Крымский Православный Духовный Центр» вернуть Министерству имущественных и земельных отношений Республики Крым по акту приема – передачи недвижимое имущество, принадлежащее Республике Крым, а именно: нежилые помещения площадью 112,6 кв.м., расположенные на первом этаже здания по адресу: г. Симферополь, по ул. Севастропольская, 17, а также взыскать неустойку в размере 591 128,65 руб. на основании п. 3.9 договора аренды имущества (в редакции дополнительного соглашения № 10 от 22.07.2013).

В процессе рассмотрения данного дела судом было установлено, что в соответствии с п. 4 Указа Главы Республики Крым от 16.06.2014 № 51-У (с изменениями), в связи с утверждением структуры исполнительных органов государственной власти Республики Крым, были ликвидированы органы исполнительной власти Республики Крым, в частности, Фонд имущества Автономной Республики Крым.

Распоряжением Совета министров Республики Крым от 26 декабря 2014 года № 1581-р был также утвержден ликвидационный баланс Фонда имущества.

Вместе с тем, было образовано Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым, которое является уполномоченным органом, стороной в сфере аренды, приватизации государственной собственности Республики Крым, стороной в которых ранее являлся Фонд имущества АР Крым.

В соответствии с п. 7 ст. 17 Закона Республики Крым от 08 августа 2014 года № 46-ЗРК «Об управлении и распоряжении государственной собственностью Республики Крым», уполномоченный орган является правопреемником Фонда имущества Автономной Республики Крым, Регионального отделения Фонда государственного имущества Украины в Автономной Республике Крым и г. Севастополе, Представительства Регионального отделения Фонда государственного имущества Украины в Автономной Республике Крым и г. Севастополе, балансодержателей (арендодателей) имущества, закрепленного за воинскими частями, учреждениями, организациями Вооруженных Сил Украины и иными, созданными в соответствии с законодательством Украины, военными формированиями, в части исполнения полномочий арендодателя по договорам аренды имущества Автономной Республики Крым и бывшего государственного имущества Украины, заключенным до вступления в силу настоящего Закона, на весь период действия указанных договоров.

Уполномоченный орган: является субъектом правоотношений в сфере управления, аренды и приватизации имущества Республики Крым, по которым до дня вступления в силу настоящего Закона субъектом являлся (выступал) Фонд имущества Автономной Республики Крым (Фонд имущества Республики Крым).

Кроме того, согласно п. 1.7. Положения о Министерстве имущественных и земельных отношений Республики Крым, утвержденного постановлением Совета министров Республики Крым от 27.06.2014 № 157 (далее – Положение), Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым является стороной правоотношений в сфере аренды, приватизации государственной собственности Республики Крым и корпоративных правоотношений, стороной в которых ранее являлся Фонд имущества Автономной Республики Крым.

Как было указано выше, 19 июня 2014 года ООО «Крымский православный духовный центр» обратился в адрес Фонда имущества РК с просьбой продлить договор аренды от 12.07.2004 г.

В соответствии со ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Согласно ч. 9 ст. 17.1. Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» по истечении срока договора аренды, указанного в частях 1 и 3 настоящей статьи, заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер арендной платы определяется по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, если иное не установлено другим законодательством Российской Федерации;

2) минимальный срок, на который перезаключается договор аренды, должен составлять не менее чем три года. Срок может быть уменьшен только на основании заявления арендатора.

Пунктом 10.3. Договора предусмотрено, что изменение условий данного Договора или его расторжение допускается по взаимному согласию Сторон. Изменения, которые предлагается внести, рассматриваются в течение 20 дней с даты их подачи к рассмотрению другой стороной и оформляются дополнительным соглашением.

В связи с тем, что по состоянию на июнь 2014 года на территории Республики Крым уже действовало законодательство Российской Федерации, Фонд имущества РК в ответ на предложение ООО «Крымский православный духовный центр» продлить срок действия договора подготовил и предоставил обществу на подписание три экземпляра дополнительного соглашения от 03.07.2014 № 11. Согласно п.1 указанного соглашения Арендатор обязан в срок до 25.07.2015 предоставить Арендодателю на рецензирование новый отчет о независимой оценке стоимости арендованного имущества и по результатам его рецензирования подлежало внести изменения в договор, осуществив перерасчет арендной платы с 30.06.2014.

При этом в случае необходимости, определенной п. 1 данного Дополнительного соглашения 03.07.2014 № 11, при не внесении вышеупомянутых изменений до 20.08.2014

в договор аренды от 12.07.2004, считать договор аренды прекращенным с 21.08.2014 (пункт 2 Дополнительного соглашения № 11).

Дополнительное соглашение от 03.07.2014 № 11, подписанное сторонами 03 июля 2014 года, вступило в силу с момента подписания и является неотъемлемой частью договора аренды.

Однако, ООО «Крымский православный духовный центр» в установленный дополнительным соглашением от 03.07.2014 № 11 срок не выполнило требования Фонда имущества, продиктованные необходимостью соблюдения действующего законодательства Российской Федерации и Республики Крым, а именно, не предоставлен отчет о независимой оценке имущества, в связи с чем Договор прекратил свое действие с 21.08.2014.

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 10.8. Договора (в редакции дополнительного соглашения от 24.01.2012 № 9) предусмотрено, что в случае прекращения или расторжения данного Договора, Имущество в течение 3-х рабочих дней возвращается Арендатором Балансодержателю.

При этом, имущество считается возвращенным Балансодержателю с момента подписания Сторонами акта приёма – передачи.

Обязательство по составлению акта приёма – передачи возврата имущества возлагается на Арендатора, согласно п. 10.9 Договора в редакции Дополнительного соглашения от 24.01.2012 № 9.

Согласно ст.309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого

обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Судом установлено, что в нарушение вышеуказанных норм действующего законодательства и условий договора ООО «Крымский православный духовный центр» не вернул имущество Балансодержателю, в связи с чем Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым было вынуждено направить в его адрес два экземпляра акта приёма - передачи (возврата) имущества (исх. от 26.05.2015 № 03/1668).

Однако, несмотря на предпринятые действия, ООО «Крымский православный духовный центр» не подписал акт приёма – передачи (возврата) имущества и продолжает использовать ранее арендованные помещения.

Согласно ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

В соответствии с п. 3.9. Договора (в редакции Дополнительного соглашения от 22.07.2013 № 10) в случае прекращения (расторжения) договора аренды, Арендатор оплачивает арендную плату до дня возврата Имущества и в соответствии с п. 10.8. данного Договора, по акту приёма-передачи включительно. Акт приёма – передачи предоставляется Арендодателю в месячный срок после его подписания, в противном случае Арендатор оплачивает неустойку в размере двойной арендной платы до момента предоставления Арендодателю акта приёма – передачи.

Если Арендатор нарушил срок возврата имущества, то в соответствии с п. 10.8 данного Договора, Арендодатель имеет право требовать от Арендатора оплаты неустойки в размере двойной арендной платы за бесосновательное пользование имуществом за время просрочки.

Окончание срока действия данного договора аренды не освобождает Арендатора от обязательств оплатить задолженность по арендной плате, если таковая возникла, в полном объеме, включая штрафные санкции.

Таким образом, за бесосновательное пользование имуществом ответчику истцом по встречному иску была начислена неустойка за период с 21.08.2014 по 30.09.2015 в сумме 591 128,65 руб.

Согласно части 1 статьи 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признаётся определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об оплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Проверив представленный истцом по встречному иску расчет неустойки (пени), подлежащей взысканию с ответчика в размере 591 128,65 руб. за период с 21.08.2014 по 30.09.2015 г., суд считает его правильным и обоснованным.

В связи с изложенным выше, встречные исковые требования Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым к ответчику ООО «Крымский православный духовный центр» подлежат удовлетворению в полном объеме.

Возражения ООО «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь, изложенные в отзыве на встречный иск и в судебном заседании, не принимаются судом, так как опровергаются материалами дела.

В соответствии с частью 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец по встречному иску был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Так как истец по встречному иску, в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации, освобожден от уплаты государственной пошлины, судебные расходы по встречному исковому заявлению подлежат возложению на ответчика.

Руководствуясь статьей 110, п. 4 статьи 150, статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд именем Российской Федерации, -

Р Е Ш И Л:

1. Исковые требования по первоначальному иску Общества с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь (с учетом уточнений от 12.01.2016) к ответчику – Министерству имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь о признании договора аренды недвижимого имущества, расположенного в г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17 А, от 12.07.2004 г., возобновленным на тех же условиях на срок 364 дня с момента вынесения решения суда – оставить без удовлетворения.

2. В части ранее заявленных требований Общества с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь о признании незаконным решения Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым о прекращении срока действия договора аренды недвижимого имущества от 12.07.2004 года и о понуждении Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым заключить с Обществом с ограниченной ответственностью «Крымский Православный

Духовный Центр» договор аренды недвижимого имущества на новый срок – производство по делу прекратить в связи с отказом от иска в этой части.

3. Встречное исковое заявление Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым, г. Симферополь к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Крымский Православный Духовный Центр», г. Симферополь – удовлетворить .

4. Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Крымский православный духовный центр» (ул. Севастопольская, 17А, г. Симферополь, 295015, ОГРН 1149102109023 дата регистрации 05.12.2014, ИНН/КПП 9102052727/910201001) передать Министерству имущественных и земельных отношений Республики Крым (ул. Севастопольская, 17, г. Симферополь, ОГРН 1149102017426 дата регистрации 04.07.2014, ИНН/КПП 9102012080/910201001) по акту приёма – передачи недвижимое имущество, принадлежащее Республике Крым – нежилые помещения площадью 112,6 кв.м, расположенные на первом этаже здания по адресу: г. Симферополь, ул. Севастопольская, 17., в течение 10 дней со дня вступления решения в законную силу.

5. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Крымский православный духовный центр» (ул. Севастопольская, 17А, г. Симферополь, 295015, ОГРН 1149102109023, дата регистрации 05.12.2014, ИНН/КПП 9102052727/910201001) неустойку за бесосновательное пользование имуществом за период с 21.08.2014 по 30.09.2015 в сумме 591 128,65 руб. в бюджет Республики Крым (БИК – 043510001; банк получателя – Отделение Республики Крым г. Симферополь; получатель – УФК по Республике Крым (Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым); ИНН получателя – 9102012080; КПП получателя – 910201001; счет № 40101810335100010001; КБК доходов – 81511105032020000120; ОКТМО – 35701000).

6. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Крымский православный духовный центр» (ул. Севастопольская, 17А, г. Симферополь, 295015, ОГРН 1149102109023, дата регистрации 05.12.2014, ИНН/КПП 9102052727/910201001) в доход федерального бюджета судебные расходы по рассмотрению встречного иска в размере 16383, 00 руб.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Республики Крым в порядке апелляционного производства в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд (299011, г. Севастополь, ул. Суворова, 21) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления

его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Центрального округа (248001, г. Калуга, ул. Кирова, дом 4) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объёме) постановления судом апелляционной инстанции.

Информация о движении настоящего дела и о принятых судебных актах может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

И.А. Соколова