

Объекты капитального строительства

-  Здания
-  Сооружения
-  Сооружения
-  Объекты незавершенного строительства
-  Объекты незавершенного строительства
-  Регистры топогеодезические, подготовленные с целью предварительного согласования предоставления ЗУ
-  Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
-  Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)
-  Зоны сетей и сооружений связи
-  Зоны тепловых сетей
-  Базисные оси
-  ЗНОП городского значения
-  Геонимы (улицы, проспекты, площади и т.п.)
-  Зона охраняемого природного ландшафта
-  Объекты адресной системы
-  Зоны объектов культурного наследия
-  ЗНОП местного значения
-  Техническая зона скоростной платной автодороги
-  Части ТГР (зоны по видам использования)
-  Зоны газораспределительных сетей
-  Границы условных кадастровых кварталов
-  Зоны подземных источников водоснабжения
-  Охранная зона воздушных линий электропередачи
-  Части ТГР (экспликация зданий, сооружений)
-  Административные районы
-  Зоны, прошедшие кадастровый учет
-  Кадастровые кварталы, кадастровая стоимость

Земельные участки

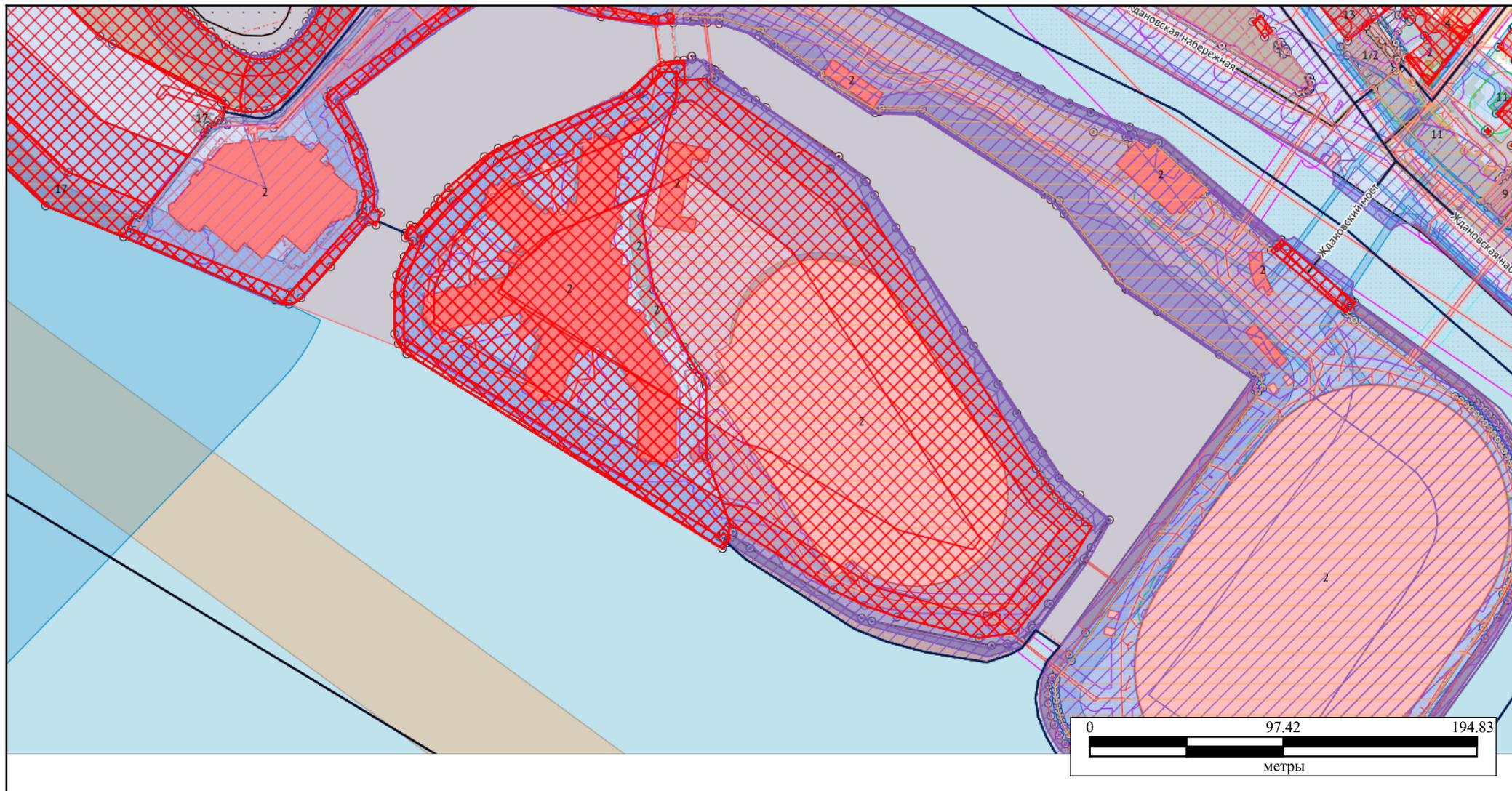
-  Временные ЗУ
-  Ученные ЗУ
-  Ранее учтенные ЗУ

Водные объекты

-  Озера, крупные реки
-  Реки, каналы, ручьи
-  Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
-  Перечень ОН, налоговая база для которых - кадастровая стоимость
-  Зона объектов по производству электрической энергии
-  Охранная зона водопроводных сетей
-  Санитарно-защитная зона предприятий
-  Охранная зона канализационных сетей
-  Части земельных участков
-  Зоны природных объектов
-  Охранная зона кабельных линий электропередачи
-  Зоны магистральных трубопроводов
-  Технические и охранные зоны метрополитена
-  Охранная зона объектов электроснабжения
-  Охранная зона Канонерского тоннеля
-  Ориентировочные границы заявок на межевание
-  Части ТГР (зоны особого режима использования)
-  Зоны водных объектов
-  Топорегистры
-  Межевые знаки
-  Защитная парковая зона ГАО РАН
-  Техническая зона Западного скоростного диаметра
-  Зоны охраняемого объекта

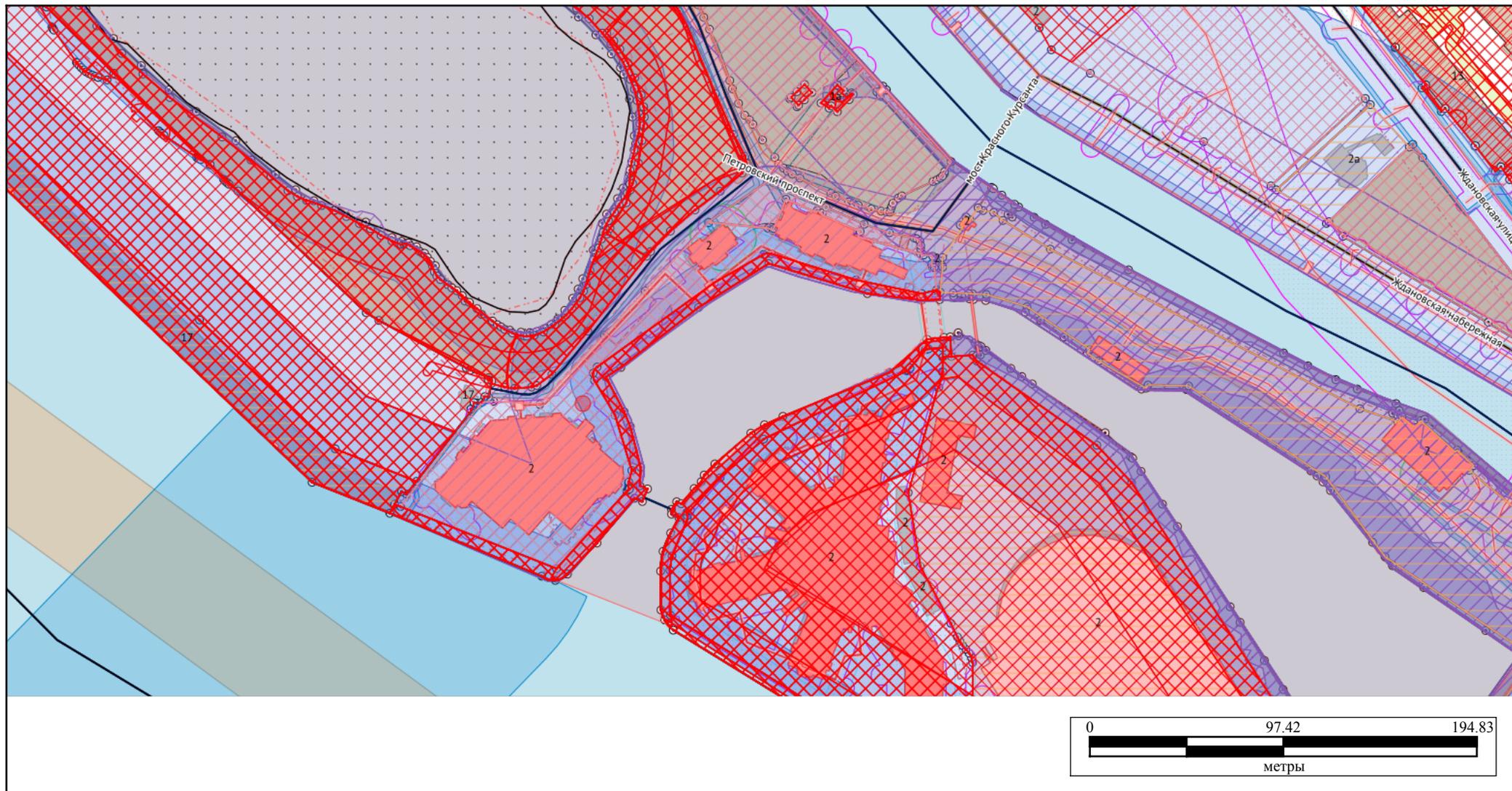
Обзорная карта выбранной территории

20 апреля 2023 г. 18:22



Обзорная карта выбранной территории

20 апреля 2023 г. 18:23



Земельные участки

Кадастровый номер	78:07:0315206:15
Статус	Учтенный
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1, (г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1, (юго-западнее пересечения с р. Ждановкой))
Вид разрешенного использования	Для размещения гостиниц
Фактическая площадь(кв.м.)	
Уточненная площадь(кв.м.)	
Декларированная площадь(кв.м.)	10669
Вид права	
Дата учета	01.11.2010
Кадастровая стоимость, руб.	229169598.29
Предыдущие кадастровые номера	
Кадастровый № до 27.08.2012	
Есть кадастровая съёмка?	Да
Информация об аренде	В аренде

Границы условных кадастровых кварталов

Номер	0078
-------	------

Границы условных кадастровых кварталов

Номер	07
-------	----

Кадастровые кварталы, кадастровая стоимость

Кадастровый номер	78:07:0315206
Номер до 27.08.2012	3152E
Номер	3152E
Площадь (кв. м.)	188647.82
Код района	07
Зона градостроительной ценности	Зона 8

Зоны, прошедшие кадастровый учет

Уникальный номер зоны	80602
Учетный номер	
Наименование зоны	Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169)
Вид зоны	Водоохранная зона
Кадастровый район	78:00
Документ основание	Распоряжение 'О внесении изменений в распоряжение Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности '
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности
Номер документа	336-р
Содержание спец. зоны	В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и

Зоны, прошедшие кадастровый учет

Уникальный номер зоны	80608
Учетный номер	
Наименование зоны	Прибрежная защитная полоса реки Малой Невы (ИД 1169)
Вид зоны	Прибрежная защитная полоса

Кадастровый район	78:00
Документ основание	Распоряжение 'О внесении изменений в распоряжение Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности '
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности
Номер документа	336-р
Содержание спец. зоны	В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отра

Зоны водных объектов

Наименование	Береговая полоса водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Дата изменения	
Код по классификатору	521

Зоны водных объектов

Наименование	Прибрежная защитная полоса водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Дата изменения	
Код по классификатору	502

Зоны водных объектов

Наименование	Водоохранная зона водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.

Дата изменения	
Код по классификатору	501

Охранная зона канализационных сетей

Наименование	Охранная зона канализационных сетей
Разработчик	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Нормативный документ	Пост. Правительства РФ от 12.02.1999 №167. Правила польз. системами коммунальн. канализации СПб (п.9.2.). Утв. расп. Ком. по энергетике и инж. обесп. от 01.06.2000 №11.
Дата изменения	21.12.2022
Код по классификатору	116

Ориентировочные границы заявок на межевание

Номер	7//1
Площадь	28601
Основание	заключение КГА № 94-1696 от 19.01.2006 г.
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 6 (у дома 2)
Дата создания	16.01.2007

Ориентировочные границы заявок на межевание

Номер	7//1
Площадь	10669
Основание	
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 2, (юго-западнее пересечения с рекой Ждановкой)
Дата создания	12.05.2010

Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)

Номер	41_34883
Дата	23.01.2007
ТГО (Кадастровый инженер)	ООО "Балтимор"
Орган формирования	Управление землеустройства
Номер кадастрового дела	41/
Кадастровый квартал	3152Е
Заказчик работ	УП Судоремонтно-судостроительный завод "Спецтранс"
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, участок 6

Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)

Номер	41_52101
Дата	19.05.2010
ТГО (Кадастровый инженер)	ООО "РостИнвестСПб"
Орган формирования	Управление землеустройства
Номер кадастрового дела	41/
Кадастровый квартал	3152Е
Заказчик работ	ООО "Петровский Альянс"
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1, 2, (юго-западнее пересечения с р.Ждановкой)

Административные районы

Название	Петроградский
----------	---------------

Части земельных участков

Кадастровый номер участка	78:07:0315206:16
Статус	Учтенный
Номер части	18
Общая площадь, кв.м.	19072
Дата создания	02.11.2010
Наименование обременения	Водоохранная зона водного объекта
Наименование типа обременения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
На весь участок ?	Нет

Части земельных участков

Кадастровый номер участка	78:07:0315206:16
Статус	Учтенный
Номер части	19
Общая площадь, кв.м.	19072
Дата создания	02.11.2010
Наименование обременения	Территория объекта культурного наследия
Наименование типа обременения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
На весь участок ?	Нет

Части земельных участков

Кадастровый номер участка	78:07:0315206:16
Статус	Учтенный
Номер части	20
Общая площадь, кв.м.	13979

Дата создания	02.11.2010
Наименование обременения	Прибрежная защитная полоса водного объекта
Наименование типа обременения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
На весь участок ?	Нет

Части земельных участков

Кадастровый номер участка	78:07:0315206:16
Статус	Учтенный
Номер части	23
Общая площадь, кв.м.	14160
Дата создания	19.10.2020
Наименование обременения	В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных,
Наименование типа обременения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации
На весь участок ?	Нет

Земельные участки

Кадастровый номер	78:07:0315206:16
Статус	Учтенный
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 2, (г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 2, (юго-западнее пересечения с р. Ждановкой))
Вид разрешенного использования	Для размещения гостиниц
Фактическая площадь(кв.м.)	
Уточненная площадь(кв.м.)	19072
Декларированная площадь(кв.м.)	
Вид права	

Дата учета	02.11.2010
Кадастровая стоимость, руб.	377429171.75
Предыдущие кадастровые номера	
Кадастровый № до 27.08.2012	78:7:3152E:16
Есть кадастровая съёмка?	Да
Информация об аренде	В аренде

Границы условных кадастровых кварталов

Номер	0078
-------	------

Границы условных кадастровых кварталов

Номер	07
-------	----

Кадастровые кварталы, кадастровая стоимость

Кадастровый номер	78:07:0315206
Номер до 27.08.2012	3152E
Номер	3152E
Площадь (кв. м.)	188647.82
Код района	07
Зона градостроительной ценности	Зона 8

Зоны, прошедшие кадастровый учет

Уникальный номер зоны	80602
Учетный номер	

Наименование зоны	Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169)
Вид зоны	Водоохранная зона
Кадастровый район	78:00
Документ основание	Распоряжение 'О внесении изменений в распоряжение Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности '
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности
Номер документа	336-р
Содержание спец. зоны	В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и

Зоны, прошедшие кадастровый учет

Уникальный номер зоны	80608
Учетный номер	
Наименование зоны	Прибрежная защитная полоса реки Малой Невы (ИД 1169)
Вид зоны	Прибрежная защитная полоса
Кадастровый район	78:00
Документ основание	Распоряжение 'О внесении изменений в распоряжение Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности '
Автор документа	Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности
Номер документа	336-р
Содержание спец. зоны	В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и

Зоны, прошедшие кадастровый учет

Уникальный номер зоны	70894
Учетный номер	
Наименование зоны	Территориальная зона «Зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры»

Вид зоны	Зона рекреационного назначения
Кадастровый район	78:07
Документ основание	Постановление Правительства Санкт-Петербурга
Автор документа	Губернатор Санкт-Петербурга А.Д.Беглов
Номер документа	82
Содержание спец. зоны	

Зоны водных объектов

Наименование	Прибрежная защитная полоса водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Дата изменения	
Код по классификатору	502

Зоны водных объектов

Наименование	Водоохранная зона водного объекта
Разработчик	
Нормативный документ	Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 N 74-ФЗ.
Дата изменения	
Код по классификатору	501

Охранная зона канализационных сетей

Наименование	Охранная зона канализационных сетей
Разработчик	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

Нормативный документ	Пост. Правительства РФ от 12.02.1999 №167. Правила польз. системами коммунальн. канализации СПб (п.9.2.). Утв. расп. Ком. по энергетике и инж. обесп. от 01.06.2000 №11.
Дата изменения	21.12.2022
Код по классификатору	116

Охранная зона водопроводных сетей

Наименование	Охранная зона водопроводных сетей
Разработчик	ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"
Нормативный документ	СНиП от 27.7.1984 N 2.04.02-84 "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения", утв. пост. Госстроя СССР от 27.7.1984 N 123. СНиП от 30.12.1980 N II-89-80 "Генеральные планы промышленных предприятий", утв. пост. Госстроя СССР от 30.12.1980 N 213.
Дата изменения	21.12.2022
Код по классификатору	114

Ориентировочные границы заявок на межевание

Номер	7//1
Площадь	28601
Основание	заключение КГА № 94-1696 от 19.01.2006 г.
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 6 (у дома 2)
Дата создания	16.01.2007

Ориентировочные границы заявок на межевание

Номер	7//1
Площадь	19072
Основание	
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1, (юго-западнее пересечения с рекой Ждановкой)
Дата создания	12.05.2010

Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)

Номер	41_34883
Дата	23.01.2007
ТГО (Кадастровый инженер)	ООО "Балтимор"
Орган формирования	Управление землеустройства
Номер кадастрового дела	41/
Кадастровый квартал	3152Е
Заказчик работ	УП Судоремонтно-судостроительный завод "Спецтранс"
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, дом 2, участок 6

Дополнительные сведения из ГКН (технические задания на проведение работ по межеванию)

Номер	41_52101
Дата	19.05.2010
ТГО (Кадастровый инженер)	ООО "РостИнвестСПб"
Орган формирования	Управление землеустройства
Номер кадастрового дела	41/
Кадастровый квартал	3152Е
Заказчик работ	ООО "Петровский Альянс"
Адрес	г.Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1, 2, (юго-западнее пересечения с р.Ждановкой)

Административные районы

Название	Петроградский
----------	---------------

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу

Кому: [REDACTED]
Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. [REDACTED]

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственной регистрации прав

7 июля 2023г.

№ КУВД-001 [REDACTED]

В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 26

Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 7 июля 2023 г. осуществления действий по государственной регистрации прав в отношении земельного участка с кадастровым номером 78:07:0315206:16, расположенного по адресу: Санкт-Петербург г, Петровский пр-кт, уч-к 2, (юго-западнее пересечения с р.Ждановкой), документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 25 июня 2023 г. № КУВД-001/2023-[REDACTED] в связи с: В Управление Росреестра по Санкт-Петербургу Вами представлено заявление на регистрацию общей долевой собственности в отношении земельного участка с кадастровым № 78:07:0315206:16.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на данном земельном участке расположены несколько объектов недвижимости, в том числе гостиничный комплекс и яхт-клуб. Корпус 2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 2.

В соответствии с пунктом 2, подпунктом 2 пункта 4 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, абзацем 2 пункта 5 Постановления ВАС РФ от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" право собственности на общее имущество жилого здания (многоквартирного дома) неразрывно связано с правом собственности на помещение в этих зданиях (многоквартирных домах) и, следовательно все правомочия (право владения, пользования, распоряжения) собственника помещения в многоквартирном доме связаны с правами на общее имущество такого дома.

Согласно ч. 1 ст. 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" и ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Пунктом 5 ст.16 Закона №189-ФЗ от 29.12.2004 «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно информации, предоставленной в адрес Управления Росреестра по Санкт-Петербургу от Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и Комитета по градостроительству и архитектуре, в границах земельного участка с кадастровым № 78:07:0315206:16 расположен объект капитального строительства - гостиничный комплекс и яхт-клуб. Корпус 2, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Петровский, Петровский проспект, дом 2, строение 2, введенный в эксплуатацию Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 78-13-36-2018 от 11.12.2018.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее - Правила) Участок расположен в границах территориальной зоны «ТР3-2» - зоны рекреационного назначения - объектов туризма и

санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Согласно п. 2.6.3 Правил Приложения 8 градостроительного регламента, установленного для территориальной зоны ТРЗ-2 виды использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7) относятся к основному виду разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) указанной территориальной зоной не предусматриваются.

Учитывая вышесказанное, осуществление государственной регистрации общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым № 78:07:0315206:16 не представляется возможным.

Осуществление действий по государственной регистрации прав приостанавливается до 9 октября 2023 г.

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе также представить указанные документы самостоятельно.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав в соответствующем субъекте Российской Федерации для рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

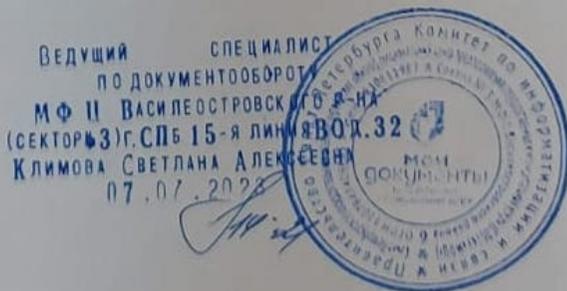
Одноворцева Елена Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(контактный телефон исполнителя)





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
08 апреля 2021 года

Дело № А56-63923/2020

Резолютивная часть решения объявлена 02 апреля 2021 года.
Полный текст решения изготовлен 08 апреля 2021 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе
судьи Сайфуллиной А.Г.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Маркиной С.С.,
рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

к обществу с ограниченной ответственностью "Петровский альянс"

о взыскании задолженности по договору аренды № 15-И02252 от 09.07.2013 за период
01.10.2019-31.03.2020 в размере 1 993 921,96 руб., пени по состоянию на 12.02.2020 в размере
137 583,65 руб., пени до момента фактического исполнения обязательства

при участии: представителя истца Ерохова Л.И., действующего на основании доверенности от
11.01.2021,

установил:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее по тексту – Истец) обратился в Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Петровский альянс" (далее по тексту именуемый – ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды № 15-И02252 от 09.07.2013 за период 01.10.2019-31.03.2020 в размере 1993921,96 рублей; пени по состоянию на 12.02.2020 в размере 137583,65 рублей; пени до момента фактического исполнения обязательства.

В судебном заседании представитель Истца поддержал заявленные требования в полном объеме.

Ответчик, уведомленный надлежащим образом в порядке, предусмотренном статьей 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о дне и месте рассмотрения дела, своего представителя в судебное заседание не направил, возражений против рассмотрения дела в отсутствие представителя не заявил.

Изучив материалы дела, заслушав представителя истца, учитывая достаточность собранных по делу материалов, суд счёл возможным завершить предварительное судебное заседание и рассмотреть дело по существу по имеющимся в материалах дела документам в порядке, предусмотренном статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации .

Как усматривается из представленных в материалах дела документов, между сторонами был заключен договор аренды от 07.07.2013 года №15-И02252 (далее по тексту – Договор), согласно которому арендатору передан во временное владение и пользование земельные участки общей площадью 29741 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 1 (юго-западнее пересечении с р. Ждановкой), г. Санкт-Петербург, Петровский проспект, участок 2 (юго-западнее пересечении с р. Ждановкой).

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

В соответствии с положениями статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Условиями Договора (в редакции дополнительного соглашения от 27.02.2015) было установлено, что Договор заключен на срок до 28.07.2018 года

Передача истцом имущества ответчику в пользование подтверждается имеющимися в деле доказательствами, и не оспаривается Ответчиком.

Размер арендной платы устанавливается разделом 4 Договора.

Поскольку обязательства по перечислению арендных платежей ответчиком не исполнялись надлежащим образом, образовалась задолженность по арендной плате за период с 01.10.2019 по 31.03.2020 в размере 1993921,96 рублей.

В соответствии с положениями статьи 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная 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 уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Статьей 331 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Взыскание пени предусмотрено пунктом 8.3 Договора, в соответствии с которым за нарушение обязательств по внесению арендной платы ответчик обязан оплатить пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки, взыскании пени, начиная с 13.02.2020 до даты фактического исполнения обязательства по оплате задолженности.

Согласно положениям Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Истец направил ответчику претензию от 12.02.2020 года, которая была оставлена ответчиком без удовлетворения, что и послужило основанием для обращения в арбитражный суд.

Истцом заявлено требование о взыскании задолженности и пени, исчисленных по состоянию на 12.02.2020 года в размере 137583,65 рублей далее до полного погашения обязательства.

Возражая против заявленных требований, ответчик указывал на то, что арендная плата по Договору должна быть рассчитана на основе реальной доли площадей объектов, принадлежащих Обществу в течение спорного квартала.

В соответствии с пунктом 3 статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации «продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости».

Согласно позиции изложенной в пункте 25 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», «по смыслу статей 552 ГК РФ, 35 ЗК РФ и статьи 25.5 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

Переход такого права при отчуждении одного или нескольких объектов недвижимости из принадлежащего продавцу множества таких объектов означает возникновение множественности лиц в правоотношении, которым связан продавец таких объектов с собственником земельного участка.

В частности лица, приобретшие в собственность помещения во вновь возведенных нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании».

Аналогичная правовая позиция была выражена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 29 марта 2016 года № 305-ЭС15-16772, где указывалось на то, что в силу статей 289, 290 ГК РФ, статьи 36 ЖК РФ, а также в соответствии с разъяснениями, приведенными в пунктах 66 и 67 постановления Пленума N 10/22, в пункте 26 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (далее - постановление Пленума N 73), с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, а договор аренды этого участка прекращается на основании статьи 413 ГК РФ независимо от того, в частной или в публичной собственности находился переданный в аренду земельный участок.

В отношении земельных участков, находящихся в публичной собственности и предоставленных застройщику в аренду для строительства нежилых объектов, подлежит применению иной правовой подход.

По смыслу абзаца 2 пункта 3 статьи 552 ГК РФ при приобретении недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем отчуждателю, покупатель приобретает право пользования соответствующим участком на тех же условиях, что и отчуждатель.

В пункте 25 постановления Пленума №73 (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 №13) разъяснено следующее: при

продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, к покупателю этой недвижимости с момента государственной регистрации перехода права собственности на нее переходит то право на земельный участок, которое принадлежало продавцу недвижимости, а также связанные с этим правом обязанности при наличии таковых (перемена лица в договоре аренды).

В случае если имевшееся у застройщика (продавца) право аренды земельного участка перешло к нескольким лицам в связи с приобретением ими в собственность нежилых помещений в том числе во вновь построенном нежилом здании, с момента государственной регистрации права собственности на помещения на стороне арендатора возникает множественность лиц в арендных правоотношениях, существующих между застройщиком и собственником земельного участка».

При этом, в силу прямого указания пункта 10 статьи 39.20 ЗК РФ, «размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения или помещений в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда».

С учетом изложенного, арендная плата по Договору должна быть рассчитана на основе реальной доли площадей объектов, принадлежащих Обществу в течение спорного квартала.

Из правовой позиции, сформулированной в пункте 8 раздела 111 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2(2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 06.07.2016, следует, что с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в нежилом здании на стороне арендатора возникает множественность лиц в арендных правоотношениях, существующих между застройщиком и собственником земельного участка.

В силу пункта 10 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации размер долей в праве общей собственности или размер обязательства по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора в отношении земельного участка, предоставляемого в соответствии с пунктами 2 - 4 настоящей статьи, должны быть соразмерны долям в праве на здание, сооружение или помещения в них, принадлежащим правообладателям здания, сооружения и помещений в них.

Данный вывод согласуется с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.10.2009 №8611/09.

Как следует из расчета, представленного истцом, расчет арендной платы за пользование спорным земельным участком был определен Департаментом с 13.05.2016 исходя из доли ответчика в праве на общее имущество, что составляет 2806,78 кв. м в праве пользования земельным участком с кадастровым номером 34634:040031:9.

Суды, определяя размер задолженности общества по арендной плате за период с 12.11.2016 по 31.10.2019, также исходили из доли ООО "Диамант Девелопмент Групп Волд" в праве на общее имущество, и произвели расчет задолженности по арендной плате с учетом доли общества в праве пользования данным земельным участком (2806,78 кв. м), которая соразмерна доли в праве на здание».

Представленный ответчиком контррасчет истцом не был опровергнут в порядке предусмотренном статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и принят судом.

Статьей 66 АПК РФ установлено, что доказательства представляются лицами, участвующими в деле.

Арбитражный суд согласно статьям 67, 68 АПК РФ принимает только те доказательства, которые имеют отношение к рассматриваемому делу и обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Согласно статье 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Представленный ответчиком контррасчет истцом не был опровергнут в порядке предусмотренном статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и принят судом.

Исполнение арбитражным судом указанных выше обязанностей по доказыванию вместо соответствующей стороны нарушает такие фундаментальные принципы арбитражного процесса, как состязательность и равноправие сторон (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.10.2013 № 8127/13).

Оценив в совокупности и взаимной связи документы, представленные в материалы дела, суд считает, что исковое требование обосновано и подлежит удовлетворению в части взыскания задолженности в сумме 1575970,39 рублей, неустойки в сумме 108691,08 рублей, и неустойки исчисленной в соответствии с условиями договора до даты фактического исполнения обязательства по уплате задолженности .

Статьей 110 АПК РФ установлено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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 "Петровский альянс" в пользу комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга задолженность по договору аренды № 15-И02252 от 09.07.2013 за период 01.10.2019-31.03.2020 в размере 1575970,39 рублей; пени, исчисленные по состоянию на 12.02.2020 в размере 108691,08 рублей, пени, исчисленные на сумму фактического долга начиная с 13.02.2020 исходя из ставки 0,1% от суммы фактического долга за каждый день просрочки, в удовлетворении требований в оставшейся части отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Петровский альянс" в доход федерального бюджета расходы по уплате государственной пошлины в размере 29847,00 рублей.

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

Судья

Сайфуллина А.Г.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 27.08.2020 8:32:08
Кому выдана Сайфуллина Алла Гумеровна