



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350035, г. Краснодар, ул. Постовая, 32
сайт: <http://krasnodar.arbitr.ru>, e-mail: info@krasnodar.arbitr.ru
тел. (861) 293-80-71

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Краснодар

Дело № А32-6584/2017

Резолютивная часть решения объявлена 17.07.2017г.

Решение в полном объеме изготовлено 24.07.2017г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Шепель А.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Радченко А.И. рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Семенова Валентина Александровича (ИНН: 234807577662, ОГРНИП: 313234807800040)

к Муниципальному бюджетному учреждению культуры «Афипская централизованная клубная система» Афипского городского поселения Северского района (ИНН: 2348019540, ОГРН: 1022304542072)

третье лицо: Администрация Афипского городского поселения Северского района об урегулировании разногласий при заключении договора при участии в судебном заседании

от истца: Козин И.В. – представитель по доверенности от 12.02.2017,

от ответчика: Дубин И.О. – директор (приказ от 07.11.2012),

от третьего лица: Алборова С.С. – представитель по доверенности от 16.02.2017,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Семенов Валентин Александрович обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Муниципальному бюджетному учреждению культуры «Афипская централизованная клубная система» Афипского городского поселения Северского района, в котором просит суд:

- урегулировать разногласия, возникшие между истцом и ответчиком при заключении дополнительного соглашения от 28.02.2017 к договору аренды от 30.04.2015 нежилого помещения № 27, общей площадью 50 кв.м., расположенного в здании Дома культуры по улице Победы, 2 в пгт. Афипский, Северском районе, Краснодарского края;

- пункт 2 дополнительного соглашения изложить в следующей редакции:

Стоимость договора, согласно заключению эксперта № 02-007 от 17.05.2017, составленного Союзом «Северская Районная Торгово-промышленная палата» с 28.02.2017 по 28.01.2018 составляет 169 400 рублей. Стоимость месячной арендной платы составляет 15 400 рублей. Оплата осуществляется в безналичном порядке или путем внесения денежных средств на расчетный счет арендодателя до 20 числа текущего месяца;

- взыскать с ответчика расходы по оплате государственной пошлины (требования уточнены в порядке статьи 49 АПК РФ).

В судебном заседании был опрошен эксперт Шуликов Алексей Михайлович по проведенной им судебной экспертизе.

Истец в судебном заседании поддержал исковые требования.

Ответчик возражал против удовлетворения исковых требований.

В судебном разбирательстве объявлен перерыв до 15 часов 00 минут 17.07.2017, после перерыва судебное разбирательство продолжено.

Суд, исследовав собранные по делу доказательства, оценив их в совокупности в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, счел заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец подал заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды нежилого помещения №27, общей площадью 50 кв.м., расположенного в здании Дома культуры по улице Победы, 2 в пгт. Афипском.

Так как на участие в аукционе была подана одна заявка, аукцион признан несостоявшимся, единственный участник аукциона - Семенов Валентин Александрович - заключил договор аренды от 30.03.2015 г. нежилого помещения №27, общей площадью 50 кв.м., расположенного в здании Дома культуры по улице Победы, 2 в пгт. Афипском с МБУК «Афипская ЦКС».

Согласно п. 4.1. Договора аренды от 30.03.2015 г. стоимость аренды помещения за 11 месяцев составляет 111796 рублей.

Согласно п. 4.2. Договора оплата аренды осуществляется ежемесячно в размере 10163 рубля (по 203 руб. за 1 кв.м.).

Согласно п. 10.1. Договора он вступает в силу (считается заключенным) с момента его подписания обеими сторонами.

Согласно п. 10.2. Договора срок аренды составляет 11 месяцев (с 30.04.15 по 30.03.16).

Дополнительным соглашением от 30.03.2016 г. стороны согласились продлить срок действия Договора с 30.03.16 по 28.02.2017 г. и установить арендную плату за 11 месяцев в размере 113 859 рублей (10351 руб. в месяц или по 227 руб. за 1 кв.м.).

Письмом №37 от 30.01.2017 г. Ответчик сообщил, о предстоящем повышении арендной платы до 22500 рублей в месяц (по 450 р. за 1 кв.м.).

Таким образом. Ответчик решил произвести увеличение размера арендной платы более чем в два раза с 10351 руб. до 22500 руб. в месяц.

Истец направил в адрес Ответчика письмо № 8 от 03.02.2017 г. с просьбой предоставить помещение в аренду на новый срок и представить проект соглашения о продлении арендных отношений.

05.02.2017 г. Ответчик вручил Истцу проект дополнительного соглашения о продлении срока аренды и увеличении арендной платы согласно отчета №78/2016 от 27.08.2016 года ООО «Центр оценки и недвижимости «Фемида» до 22500 рублей в месяц (по 450 р. за 1 кв.м.).

Истец письмом №9 от 08.02.2017 г. направил Ответчику подписанное дополнительное соглашение с протоколом разногласий относительно размера арендной платы. Так, согласно отчета №16-49 от 26.08.2016 г. независимого оценщика Охотникова Андрея Александровича размер арендной платы составляет 11947,54 руб. в месяц по 239 руб. за 1 кв.м..

Ответчик письмом от 10.02.2017 г. №10 отказался подписать протокол разногласий.

Данные обстоятельства явились основанием для обращения с настоящим иском в суд.

В соответствии со ст.446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст.445 настоящего Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

В ст.445 Гражданского кодекса Российской Федерации установлен порядок заключения договора в обязательном порядке.

Согласно статье 17.1 Федерального закона от 26 июля 2006 года "О защите конкуренции" (далее – Закон о конкуренции) заключение договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав владения и (или) пользования в отношении государственного или муниципального имущества, не закрепленного на праве

хозяйственного ведения или оперативного управления, может быть осуществлено только по результатам проведения конкурсов или аукционов на право заключения этих договоров.

В п.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года №73 «Об отдельных вопросах практики применения гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъяснено, что договор аренды государственного или муниципального имущества может быть возобновлен на неопределенный срок в порядке, предусмотренном п.2 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если этот договор заключен до вступления в силу закона, требующего обязательного проведения торгов для заключения договора аренды (ст.422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч.9 ст.17. Закона о 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.

Согласно ч.10 ст.17.1 Закона о конкуренции арендодатель не вправе отказать арендатору в заключении на новый срок договора аренды в порядке и на условиях, которые указаны в ч.9 настоящей статьи, за исключением следующих случаев:

1) принятие в установленном порядке решения, предусматривающего иной порядок распоряжения таким имуществом;

2) наличие у арендатора задолженности по арендной плате за такое имущество, начисленным неустойкам (штрафам, пеням) в размере, превышающем размер арендной платы за более чем один период платежа, установленный договором аренды.

В пункте 4.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «Об отдельных вопросах практики применения гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» указано, что в силу ч.9 ст.17.1 Закона о конкуренции по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного в порядке, предусмотренном частями 1 или 3 данной статьи, заключение договора с прежним арендатором на новый срок без проведения торгов возможно, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п.4.2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2011 года №73 для заключения договора аренды на новый срок без проведения торгов стороны должны достичь соглашения о новых условиях договора о сроке и арендной плате с соблюдением положений части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции. По смыслу части 10 статьи 17.1 Закона о конкуренции, если до истечения срока аренды арендодатель не уведомил арендатора о принятии им в установленном порядке решения, предусматривающего, что арендуемое имущество не будет передаваться в аренду по истечении срока договора, при отсутствии иных возражений с его стороны арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, вправе продолжать пользоваться арендованным имуществом. В этом случае договор аренды в силу п.2 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации считается возобновленным на прежних условиях вплоть до заключения договора аренды на новый

срок. Однако при этом условие договора аренды, заключенного на новый срок в соответствии с частью 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции без проведения торгов, об арендной плате (пункт 1 части 9 данной статьи) подлежит применению к отношениям сторон, существовавшим с момента истечения срока первоначального договора аренды и до момента заключения договора аренды на новый срок.

Если при заключении договора аренды на новый срок между сторонами возникнут разногласия относительно условий, указанных в пунктах 1 и 2 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции, преддоговорный спор по требованию любой из сторон может быть передан на рассмотрение суда (ст.446 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условие об арендной плате устанавливается судом на основании данных о размере такой платы, определенных оценщиком (пункт 1 части 9 статьи 17.1 Закона о конкуренции) на момент истечения срока предыдущего договора аренды.

В данном случае между сторонами возникли разногласия относительно условий о размере арендной платы.

В соответствии с п.1 ст.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.

Согласно п.1 ст.614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

С учетом названных выше норм Закона о конкуренции размер арендной платы в период после истечения срока договора аренды должен определяться по результатам оценки рыночной стоимости объекта, проводимой в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации, на момент окончания срока договора аренды.

По ходатайству истца была назначена судебная экспертиза спорного отчета.

Согласно заключению эксперта Шуликова А.М. № 02-007 итоговая рыночная стоимость арендной платы за пользование нежилым помещением № 27, общей площадью 50 кв.м., расположенного в здании Дома Культуры по адресу: Краснодарский край, Северский район, пгт. Афипский, ул. Победы, № 2, по состоянию на 28.02.2017 составляет 15 400 рублей в месяц (из расчета 308 рублей за 1 кв.м.).

По итогам исследования имеющихся в материалах дела доказательств суд с учетом результатов проведенной по делу экспертизы пришел к выводу о том, что уточненные требования истца подлежат удовлетворению.

Эксперт Шуликов А.М. заявил о взыскании стоимости участия эксперта в судебном заседании в размере 4 545 рублей.

Исходя из [части 2 статьи 107](#) АПК РФ эксперты получают вознаграждение за работу, выполненную по поручению суда, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей как работников государственных судебно-экспертных учреждений. Специалисты получают вознаграждение за работу, выполненную по поручению арбитражного суда. Размер вознаграждения эксперту определяется судом по согласованию с лицами, участвующими в деле, и по соглашению с экспертом.

Учитывая, что эксперт в полном объеме ответил на все поставленные вопросы, основания для неоплаты или снижения размера выплаты у суда отсутствуют.

В силу статьи 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, а также расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на

оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другой стороны.

Таким образом, расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 рублей, расходы на проведение судебной экспертизы в размере 15 000 рублей и расходы в размере 4 545 рублей в связи с явкой эксперта в судебное заседание для дачи пояснений подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 101, 110, 123, 156, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Обязать Муниципальное бюджетное учреждение культуры «Афипская централизованная клубная система» Афипского городского поселения Северского района (ИНН: 2348019540, ОГРН: 1022304542072) заключить с индивидуальным предпринимателем Семеновым Валентином Александровичем (ИНН: 234807577662, ОГРНИП: 313234807800040) дополнительное соглашение от 28.02.2017 к договору аренды от 30.04.2015 нежилого помещения № 27, общей площадью 50 кв.м., расположенного в здании Дома культуры по улице Победы, 2 в пгт. Афипский, Северском районе, Краснодарского края;

- пункт 2 дополнительного соглашения изложить в следующей редакции:

«Стоимость договора, согласно заключению эксперта № 02-007 от 17.05.2017, составленного Союзом «Северская Районная Торгово-промышленная палата» с 28.02.2017 по 28.01.2018 составляет 169 400 рублей. Стоимость месячной арендной платы составляет 15 400 рублей. Оплата осуществляется в безналичном порядке или путем внесения денежных средств на расчетный счет арендодателя до 20 числа текущего месяца».

Взыскать с Муниципального бюджетного учреждения культуры «Афипская централизованная клубная система» Афипского городского поселения Северского района (ИНН: 2348019540, ОГРН: 1022304542072) в пользу индивидуального предпринимателя Семенова Валентина Александровича (ИНН: 234807577662, ОГРНИП: 313234807800040) 6 000 рублей расходов по оплате государственной пошлины и 15 000 рублей расходов на оплату судебной экспертизы.

Взыскать с Муниципального бюджетного учреждения культуры «Афипская централизованная клубная система» Афипского городского поселения Северского района (ИНН: 2348019540, ОГРН: 1022304542072) в пользу Союза «Северская Районная Торгово-промышленная палата» расходы в размере 4 545 рублей в связи с явкой эксперта в судебное заседание для дачи пояснений.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца с момента принятия.

Судья

А.А. Шепель