

Страна, которая лучше всех управляет, - лидер мирового сообщества.
Мы делаем все от нас зависящее для того, чтобы лучше всех управлялась Россия

**Общество
с ограниченной ответственностью**

«Касталия»

(основано в 1991 г.)

*

Санкт-Петербург
ИНН / КПП 7809013550 / 783901001,
ОГРН 1027810271940, ОКПО 11151699

Методическое сопровождение
(в т.ч. формализация постановок задач)

- управления территориями;
 - прогнозирования;
 - доводки изделий;
 - измерений.
-

В Управление анализа сделок
с объектами недвижимости КИО СПб

**Начальнику отдела
по работе с задолженностью
КИО Санкт-Петербурга
А.С. Русиной**

Санкт-Петербург, 191060, Смольный
проезд, д.1, лит.Б,
Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга

**Адрес для переписки:
СПб, 195112, а/я, 80
ООО «Касталия»
castalia1991@yandex.ru
Тел. 436-61-50
www.малыйбизнес2020.рф**

№ 34 07.08.2015
на № 2981-пр./15 от 20.07.2015

ОТВЕТ на претензию от 20.07.2015 года № 2981-пр/15

В адрес ООО «Касталия» поступила претензия КУГИ Санкт-Петербурга от 20.07.2015 года № 2981-пр/15 о погашении задолженности по договору М-94 от 30.07.2004 года в сумме 1 036 663,28 руб. и пени в размере 3 053 623,62 руб. Причем, в данной претензии не указаны периоды образования задолженности.

ООО «Касталия» полагает, что претензия удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Ранее в адрес ООО «Касталия» поступала претензия от 18.03.2015г. № 1741-02/15 о погашении задолженности по арендной плате и пени на сумму 979 943,95 руб. по договору аренды № М-94 от 30.07.2004г. части сооружения площадью 340,20 кв.м. по адресу: Санкт-Петербург, Лесной проспект, литера Г, сооружение № 1 «Выборгская» (далее – договор аренды).

Исходя из размера задолженности, указанной в претензии от 20.07.2015 года, и размера начисленной неустойки (пени), усматривается, что задолженность начислена арендодателем за период с 01.07.2009 по 30.04.2011 и за последующий период с 01.03.2015 по настоящее время.

1. Относительно задолженности по договору аренды за период с 01.07.2009 по 30.04.2011 ООО «Касталия» считает необходимым указать следующее.

В этот период в связи с неправомерными действиями КУГИ Санкт-Петербурга, установленными судебными актами арбитражных судов, ООО «Касталия» не могло владеть и пользоваться, не владело и не пользовалось арендованным объектом недвижимости.

При наличии действующего и не расторгнутого договора аренды № М-94 от 30.07.2004, заключенного с ООО «Касталия», на основании распоряжения от 18.05.2009 года

№ 53-р «О заключении договора аренды части сооружения (Выборгского пешеходного тоннеля) (комнаты 6-62, части комнат 2, 5) по адресу: Санкт-Петербург, Лесной пр., сооружение № 1, литера Г, с единственным участником несостоявшегося конкурса – ООО «Экскомстрой» (юридический адрес: 192007, Санкт-Петербург, ул. Тамбовская, д.13, литера А, пом. 3-Н, фактический адрес: 191197, Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.8) - КУГИ Санкт-Петербурга был подписан договор аренды с элементами поручения № 02-А004919 от 22 мая 2009 года. Данный договор был подан на государственную регистрацию в УФРС по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, но зарегистрирован не был.

Однако, данный договор аренды содержал элементы поручения (п.п.6.5 - 6.7 договора), которые вступали в силу не после государственной регистрации договора, а с момента его подписания и заключались в следующем: арендатору (ООО «Экскомстрой») вменялось в обязанность обеспечить освобождение Объекта от третьих лиц и их имущества, незаконно находящихся в Объекте, обеспечить недопущение любых лиц, за исключением балансодержателя, арендодателя и органов государственной власти на объект.

На основании указанных пунктов договора аренды ООО «Экскомстрой» направило в адрес ООО «Касталия» уведомление № 116 от 29.06.2009 года об освобождении объекта, в том числе принадлежащих ООО «Касталия» торговых павильонов, в срок до 01.07.2009 года, с привлечением СПб ГУП «Мостотрест» и сотрудников правоохранительных органов осуществило действия по освобождению объекта от ООО «Касталия» и фактическому занятию указанного объекта и имущества (павильонов) ООО «Касталия».

23.06.2009 года в адрес всех арендаторов торговых павильонов, принадлежащих ООО «Касталия», ООО «Экскомстрой» направило уведомления с предложением заключить договоры аренды на торговые места в срок до 08.07.2009 года, заключило эти договоры и получало плату по данным договорам до июня 2011 года.

ООО «Касталия» смогло вновь вступить во владение и пользование частью сооружения как надлежащий арендатор только 02.08.2011 года после принятия ФАС Северо-Западного округа постановления от 04.05.2011 года по делу № А56-15309/2008, обращений в КУГИ Санкт-Петербурга, прокуратуру Санкт-Петербурга об устранении препятствий в пользовании объектом и возобновления подачи электроэнергии на объект.

Согласно ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются. В силу ст.328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. В случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст.606 ГК РФ), т.е. обязательство арендатора по внесению арендной платы является встречным обязательством по отношению к обязательству арендодателя предоставить имущество во временное владение и пользование.

Поскольку КУГИ Санкт-Петербурга своими действиями в одностороннем порядке отказался от обязательства по предоставлению ООО «Касталия» части сооружения в аренду, то и ООО «Касталия» было вправе в этот период приостановить исполнение своих обязательств по внесению арендной платы.

При таких обстоятельствах арендная плата за период с 01.07.2009 года по 30.04.2011 не подлежит взысканию с ООО «Касталия».

Кроме того, по указанному требованию арендодателем пропущен трехлетний срок исковой давности, о применении которой ООО «Касталия» сделает соответствующее заявление, в случае предъявления в арбитражный суд требования о взыскании задолженности по арендной плате за этот период.

2. Относительно задолженности за период с 01.03.2015 по настоящее время ООО «Касталия» сообщает следующее.

Договором аренды № М-94 от 30.07.2004г. предусмотрена авансовая оплата за владение и пользование объектом недвижимости, которая своевременно исполнялась арендатором.

При таких обстоятельствах у ООО «Касталия» не может быть задолженности за этот период, и по информации, которой располагает арендатор, такая задолженность отсутствует.

С целью устранения имеющихся противоречий арендодателя и арендатора по этому периоду необходимо проведение в этой части сверки расчетов, о чем ООО «Касталия» уведомило КИО Санкт-Петербурга письмом от 04.08.2015 № 32.

3. В связи с отсутствием задолженности по арендной плате пени за просрочку платежа также начислению не подлежат.

С целью конструктивной работы между арендатором и КИО Санкт-Петербурга ООО «Касталия» предлагает при наличии претензий относительно задолженности по арендной плате указывать в претензии имеющуюся, по мнению арендодателя, задолженность с разбивкой по периодам ее образования.

исполнительный директор
ООО «Касталия»



А.В. Калитаев

исп. Федорова Т.А., тел. 995-06-85

