

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-315284/18

150-2331

03 октября 2019 г.

Резолютивная часть решения объявлена 18 сентября 2019 года

Полный текст решения изготовлен 03 октября 2019 года

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,

при ведении протокола секретарем с/з Понкратовой И.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО "АЛЬТАИР-АБ" (ОГРН: 1027739532908, 105077 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ПЕРВОМАЙСКАЯ СР. 23 /9 1)

к ИП ТОЛСТОВУ НИКОЛАЮ НИКОЛАЕВИЧУ (ОГРНИП: 313236412600064)

о взыскании 2 425 072 руб. 73 коп. долга, 983 250 руб. 00 неустойки по договору №2105/СРП от 21.05.2018,

по встречному иску ИП ТОЛСТОВА НИКОЛАЯ НИКОЛАЕВИЧА

к ООО "АЛЬТАИР-АБ"

о взыскании 233 226 руб. неосновательного обогащения и признании с 15 октября 2018 года договора аренды № 2105/СРП от 21 мая 2018 года расторгнутым;

при участии представителей истца и ответчика согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО «АЛЬТАИР-АБ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к ИП ТОЛСТОВУ НИКОЛАЮ НИКОЛАЕВИЧУ о взыскании с учетом уточнения 3 408 322руб. 73коп., в том числе: 2 308 064руб. 73коп. задолженности по внесению базовой части арендной платы за период времени с 01.10.2018г. по 04.03.2019г., 117 008руб. 21коп. задолженности по внесению переменной части арендной платы, 983 250руб. 00коп. неустойки за период времени с 08.10.2018г. по 04.03.2019г. в связи с просрочкой внесения базовой части арендной платы, на основании договора аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, в соответствии со ст.ст. 307, 309, 310, 314, 614 ГК РФ

ИП Толстов Николай Николаевич обратился в суд со встречным иском заявлением к ООО «АЛЬТАИР-АБ» о признании расторгнутым с 15.10.2018г. договора аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, взыскании 233 226руб. 00коп. неосновательного обогащения в виде излишне оплаченной арендной платы, в соответствии со ст.ст. 12, 309, 310, 450, 451, 620, 1102, 1103 ГК РФ.

Представитель истца иски требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в иском заявлении, заявлении об увеличении размера исковых требований, указав, что задолженность возникла в результате неисполнения ответчиком обязательств по внесению арендных платежей и оплате коммунальных услуг в сроки, предусмотренные договором аренды, условиями договора предусмотрен отказ арендатора от исполнения договора при условии предварительного уведомления арендодателя за три месяца до предполагаемой даты, при этом возврат помещения

должен был быть осуществлен по акту приема-передачи помещения, в связи с неисполнением ответчиком обязательств по внесению арендных платежей истцом в адрес ответчика было направлено уведомление о прекращении договора аренды, против удовлетворения встречных исковых требований возражал по доводам, изложенным в отзыве на встречное исковое заявление, указав, что все ремонтные работы нежилого помещения были произведены истцом до начала аренды, ремонтные работы в августе 2018г. производились истцом в смежном помещении, в то время как условиями договора предусмотрена обязанность арендодателя уведомлять о начале ремонтных работ в арендуемых ответчиком помещениях, в акте приема-передачи нежилых помещений стороны зафиксировали надлежащее состояние арендуемых помещений, ответчиком доказательств существенного нарушения арендодателям условий договора аренды не представлено, в связи с чем положения ст.ст. 450, 620 ГК РФ не подлежат применению, доказательств возврата нежилых помещений ранее, чем 04.03.2019г. ответчиком не представлено,

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзыве на уточненное исковое заявление, пояснив, что согласно план-схеме помещения отдельный вход в арендуемые ответчиком помещения отсутствует, истцом проводились ремонтные работы в смежном помещении, через которое осуществлялся вход в арендованные ответчиком нежилые помещения, что привело к существенным изменениям обстоятельств, возникновение которых ответчик при всей степени разумности и осмотрительности предвидеть не мог, в связи с нарушением истцом условий договора об уведомлении о проведении ремонтных работ и невозможности использования нежилых помещений ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о расторжении договора, ответчиком помещения были освобождены, акт приема-передачи нежилых помещений не был подписан ответчиком в связи с нарушением истцом условий договора аренды и неуведомлении о ремонтных работах, встречные исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным во встречном исковом заявлении, указав, что, в связи с тем, что истцом ненадлежащим образом были исполнены обязательства по договору, в результате которых ответчик был лишен возможности использовать нежилые помещения, ответчиком в адрес истца было направлено уведомление о расторжении договора, сумма внесенных ответчиком арендных платежей за период невозможности использования нежилых помещений подлежит возврату.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Между ООО «Альтаир-АБ» (арендодатель) и Индивидуальным предпринимателем Толстовым Николаем Николаевичем (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, в соответствии с которым арендодатель передает, а арендатор принимает во временное возмездное пользование (аренду) нежилое помещение площадью 244,3 кв.м, являющееся частью нежилого помещения 347 кв.м, кадастровый номер 77:03:0005016:6814, а также площадью 109,7 кв.м, кадастровый номер 77:03:0005016:6813, расположенные в подвале и на первом этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Средняя Первомайская, д. 23/9, для размещения магазина продовольственных товаров.

В п. 4.1 договора установлено, что договор считается заключенным с момента его подписания и действует до 20.04.2019г., в части взаиморасчетов – до полного их исполнения.

В соответствии с п. 1.6 договора объект находится в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию арендатором.

Согласно п. 7.1 договора арендодатель обязуется передать, а арендатор – принять объект по акту приема-передачи не позднее 15.06.2018г.

В силу ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендодатель исполнил обязательства по передаче нежилых помещений в пользование арендатора надлежащим образом, что подтверждается актом приема-передачи объекта от 18.06.2018г.

Пунктом 1.2 акта приема-передачи объекта от 18.06.2018г. установлено, что арендатор претензий к арендодателю по техническому состоянию объекта не имеет, арендатор подтверждает, что объект полностью соответствует условиям договора и назначению.

В п. 3.2.7 договора предусмотрена обязанность арендатора своевременно, в установленные договором сроки, размере и порядке, уплачивать арендные и иные платежи.

Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В соответствии с п. 5.1 договора за пользование объектом, начиная с даты подписания акта приема-передачи и до даты фактического освобождения объекта, арендатор выплачивает арендодателю арендную плату, состоящую из базовой и переменной частей.

Согласно п. 5.2 договора базовая часть арендной платы оплачивается в рублях РФ ежемесячно не позднее 05 числа расчетного месяца на основании договора и/или полученного счета от арендодателя. Моментом исполнения обязательства по оплате арендной платы и других платежей считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет арендодателя.

В п. 5.3 договора предусмотрено, что базовая часть арендной платы составляет в период с даты подписания акта приема-передачи объекта в аренду по 60 календарный день с даты подписания акта приема-передачи объекта в аренду 450 000руб. 00коп. за объект, в период с 61 календарного дня с даты подписания акта приема-передачи объекта в аренду до момента окончания срока действия договора - 450 000руб. 00коп. за объект ежемесячно.

Пунктом 1 дополнительного соглашения от 31.08.2018г. № 1 к договору предусмотрен размер базовой части арендной платы за сентябрь в размере 390 000руб. 00коп.

В соответствии с п. 5.6 договора переменная часть арендной платы составляет стоимость потребленных арендатором всех фактических ежемесячных расходов, связанных с эксплуатацией объекта (электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение). Оплата переменной части арендной платы производится ежемесячно не позднее 5 рабочих дней с даты выставления счета арендодателем в размере стоимости электроэнергии, потребленной за предыдущий месяц, исходя из действующих тарифов организаций-поставщиков и показаний индивидуальных приборов учета. За оформление счета взимается плата в размере 6 % от суммы счета.

Пунктом 6.1 договора предусмотрено, что не позднее 15.06.2018г. арендатор обязуется перечислить на расчетный счет арендодателя обеспечительный платеж в размере одной месячной арендной ставки, определенной договором.

Согласно п. 6.8 договора обеспечительный платеж не возвращается и остается в собственности арендодателя в случае, когда досрочное прекращение договора аренды произошло по инициативе арендодателя вследствие наступивших обстоятельств, указанных в п. 9.4 договора или неуплаты или не полной (менее 95 %) уплаты арендатором расходов на электроэнергию в течение 2 месяцев.

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо от 15.10.2018г. о досрочном расторжении договора в связи с грубым нарушением истцом обязательств по договору.

Согласно п. 7.2 договора независимо от причины прекращения договора арендатор обязан не позднее последнего дня срока действия договора полностью освободить объект от своего имущества и по акту приема-передачи возвратить арендодателю объект в том же виде, в каком он был передан в аренду, с учетом естественного износа и произведенных согласованных надлежащим образом неотделимых улучшений и перепланировок.

В уведомлении от 22.10.2018г. № 2210-01 истец сообщил ответчику о том, что отказ ответчика от исполнения договора истец может принять при выполнении п. 3.2.11 договора, а также о необходимости возврата нежилых помещений по акту приема-передачи.

Истцом в адрес ответчика была направлена телеграмма от 18.02.2019г. с уведомлением о необходимости явки ответчика 21.02.2019г. для подписания акта приема-передачи (возврата) аренды в соответствии с условиями договора аренды, что подтверждается почтовой квитанцией.

В ответ ответчик в письме от 21.02.2019г. сообщил истцу о фактическом расторжении договора 15.10.2018г. и отказе от подписания акта приема-передачи в связи с нарушением истцом условий договора.

Истцом был составлен акт от 21.02.2019г. об отказе представителя ответчика от подписания акта возврата нежилых помещений.

В соответствии с п. 7.9 договора в случае отказа арендатора от участия в комиссии по передаче объекта и/или от подписания акта приема-передачи объекта арендодателю в течение 10 календарных дней с даты уведомления арендодателем либо с даты последнего дня действия договора объект принимается арендодателем в одностороннем порядке, а договор прекращает свое действие.

В связи с тем, что ответчиком не были исполнены обязательства по возврату нежилых помещений, истцом в адрес ответчика было направлено уведомление о возврате объекта аренды от 14.03.2019г. № 1403-1, в котором уведомил об одностороннем принятии объекта из аренды и прекращении действия договора аренды в соответствии с п.п. 9.4.2, 9.4.3 договора, с приложением одностороннего акта приема-передачи объекта аренды (возврата из аренды) от 04.03.2019г., что подтверждается описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России» и почтовой квитанцией.

Уведомлением о прекращении договора аренды от 14.03.2019г. № 1403-02 истец уведомил ответчика о расторжении договора с 14.03.2019г. в соответствии с п. 9.4 договора аренды, что подтверждается описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России» и почтовой квитанцией.

Однако, ответчиком обязательства по внесению арендных платежей не были исполнены надлежащим образом, в связи с чем истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 14.03.2019г. № 1403-03 с требованием оплатить задолженность и пени, что подтверждается почтовой квитанцией и описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России».

Ответчиком претензия истца была оставлена без ответа и удовлетворения.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

На основании ч. 3 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами

не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами

В п. 9.7 договора предусмотрено право арендатора в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, направив арендодателю предварительное уведомление за три месяца до предполагаемого расторжения. В случае одностороннего отказа от исполнения договора сумма обеспечительного платежа остается у арендодателя в качестве штрафа.

Пунктом 3.2.11 договора установлена обязанность арендатора сообщить арендодателю не позднее, чем за 90 календарных дней о предстоящем освобождении объекта, как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном его прекращении. В случае уведомления о досрочном расторжении будет сделано арендатором менее, чем за 3 месяца до даты предполагаемого расторжения, выплатить по письменному требованию арендодателя штраф в размере, равном месячной ставке постоянной части арендной платы.

В ст. 620 ГК РФ указан перечень оснований, при наличии хотя бы одного из которых договор может быть расторгнут по инициативе арендатора. К числу таких оснований относятся в том числе: непредоставление арендуемого имущества, создание препятствий в пользовании им, а также наличие в имуществе недостатков, препятствующих его использованию.

Арендатор также вправе отказаться от исполнения договора аренды в случае, если такое право предусмотрено договором аренды.

Согласно п. 1 ст. 619 ГК РФ одним из случаев, когда договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя, является невнесение арендной платы арендатором более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа. При этом арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В п.п. 9.4.2, 9.4.3 договора предусмотрено, что независимо от сроков предупреждения договор аренды подлежит расторжению по требованию арендодателя, а арендатор выдворению из объекта, если арендатор просрочит перечисление арендной платы два раза более чем на 10 календарных дней от сроков, установленных договором, или выплатит два раза арендодателю арендную плату неполностью, не оплачивает расходы на электроэнергию в сроки и в порядке, установленные договором, в течение двух календарных месяцев.

В п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.11.2016г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» разъяснено, что в случае правомерного одностороннего отказа от исполнения договорного обязательства полностью или частично договор считается соответственно расторгнутым или измененным (п. 2 ст. 450.1 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 450.1 ГК РФ право на одностороннее изменение условий договорного обязательства или на односторонний отказ от его исполнения может быть осуществлено управомоченной стороной путем соответствующего уведомления другой стороны. Договор изменяется или прекращается с момента, когда данное уведомление доставлено или считается доставленным по правилам ст. 165.1 ГК РФ, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон.

В соответствии с абз. 2 п. 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014г. № 35 «О последствиях расторжения договора» односторонний отказ от исполнения договора влечет те же последствия, что и расторжение договора по соглашению его сторон или по решению суда.

Доводы ответчика о невозможности использовать нежилые помещения, а также о неисполнении истцом обязательств по договору по своевременному направлению уведомления о проведении ремонтных работ, судом рассмотрены и отклонены, как необоснованные и противоречащие представленным в материалы дела документам, поскольку ремонтные работы проводились в другом помещении, о чем было известно ответчику и не оспаривается, на время проведения работ в дополнительном соглашении от 31.08.2018г. № 1 стороны пришли к соглашению об уменьшении размера базовой части арендной платы.

Представленные ответчиком протоколы допроса свидетелей не могут быть приняты судом как допустимое доказательство, поскольку допрошенные свидетели не являются жильцами многоквартирного дома, в котором находятся спорные нежилые помещения.

Поскольку договором предусмотрено право арендатора отказаться от исполнения договора во внесудебном порядке с предварительным письменным уведомлением арендодателя за три месяца, доказательств невозможности использования арендуемых помещений и ненадлежащего исполнения истцом обязательств по договору ответчиком не представлено, а следовательно, и доказательств неправомерности отказа ответчика от исполнения договора, истец воспользовался своим правом, на расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке, предусмотренным п. 9.4 договора, договор на настоящий момент расторгнут, прекратил свое действие, в связи с чем у суда отсутствуют правовые основания для расторжения договора аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, встречное требование ответчика о расторжении договора не подлежит удовлетворению.

Право арендодателя получать арендную плату за фактическое пользование арендуемого имущества при прекращении арендных отношений установлена ч. 2 ст. 622 ГК РФ.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в п. 13 Информационного письма от 11.01.2002г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», досрочное освобождение арендуемого помещения не освобождает арендатора от обязанности вносить арендную плату.

Поскольку доказательства внесения арендных платежей за пользование нежилыми помещениями, передача которых в пользование ответчика подтверждается материалами дела и не оспорено ответчиком, ответчиком не представлены, ответчик, отказавшись от договора, нежилые помещения в порядке, предусмотренном договором, истцу не передал, суд находит требование о взыскании задолженности в размере 2 425 072руб. 73коп. долга, обоснованным и подлежащим удовлетворению, встречное требование о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы в размере 233 226руб. 00коп. не подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пени) 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.

Согласно п. 8.2 договора в случае нарушения арендатором сроков оплаты по договору арендодатель вправе взыскать с арендатора неустойку в размере 0,5 процента от суммы задолженности арендатора за каждый день просрочки.

Поскольку истцом не представлено доказательств внесения базовой части арендных платежей в сроки, предусмотренные договором сторон, суд находит

требование о взыскании неустойки в размере 983 250руб. 00коп. неустойки обоснованным.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика судебных расходов, понесенных на оплату услуг представителя в размере 100 000руб. 00коп.

В силу ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся 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.

В соответствии с ч. 2 ст. 110 АПК РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Истцом был заключен договор на оказание услуг по представлению интересов от 20.02.2019г. № 20/02, в рамках исполнения которого истцом были понесены расходы в размере 100 000руб. 00коп., что подтверждается платежным поручением от 15.03.2019г. № 21.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» к судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (ст. 106 АПК РФ).

Как разъяснено в п. 13 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Требование истца о взыскании судебных издержек на оплату услуг представителя подлежит удовлетворению с учетом удовлетворения исковых требований в полном объеме, а также непредставления ответчиком доказательств несоразмерности заявленного истцом размера судебных издержек, со взысканием с ответчика в пользу истца 100 000руб. 00коп.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы по госпошлине относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 15, 307-310, 314, 330, 421, 431, 606, 610, 614, 619, 622 ГК РФ, ст.ст. 65, 66, 67, 71, 101-103, 110, 112, 121, 122, 123, 156, 167-171, 228, 229 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Первоначальный иск удовлетворить.

Взыскать с ИП ТОЛСТОВА НИКОЛАЯ НИКОЛАЕВИЧА в пользу ООО "АЛЬТАИР-АБ" 2 425 072 руб. 73 коп. долга, 983 250 руб. 00 неустойки, 100 000 руб. 00 коп. расходов на представителя и 40 042 руб. 00 коп. госпошлины.

Встречный иск оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.В. Маслов

<p>Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 04.04.2019 15:26:53 Кому выдана Маслов Сергей Владимирович</p>
