

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-214013/15-41-1793****Резолютивная часть решения объявлена 17.02.2016.****Решение в полном объеме изготовлено 01.06.2016.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А.,
рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по
адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Байраевой А.С.,
при участии представителей
истца Галкина Е.Г. по доверенности от 09.09.2014
ответчика Кирпичева Е.А. по доверенности от 20.01.2016 № 003
дело по иску ООО «Альфа-Союз» (ОГРН 1030204615066) к ООО «Дигон»
(ОГРН 1110280055137) о взыскании 5 201 415 руб. 16 коп.,

установил:

С учетом изменения размера исковых требований, принимаемого судом, истец
просит суд взыскать с ответчика 2 385 829 руб. 87 коп. арендной платы по договору
аренды нежилого помещения от 23.11.2012 № 0-15/12, 2 815 585 руб. 29 коп. пеней,
начисленных в связи с нарушением срока ее уплаты.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что в нарушение
договора аренды нежилого помещения от 23.11.2012 № 0-15/12 ответчик не уплатил
арендную плату в сумме 2 385 829 руб. 87 коп., начисленную за период с января по
ноябрь 2015 года, в связи с чем истец начислил неустойку, размер которой по
состоянию на 21.01.2016 составил 2 815 585 руб. 29 коп.

В судебном заседании представитель ответчика иск в сумме 729 462 руб. 37 коп.,
в том числе в части требования о взыскании арендной платы в размере 623 341 руб. 56
коп., начисленной за период с января 2015 года по 08.04.2015) и в части требования о

взыскании неустойки в размере 106 120 руб. 81 коп., признал, в доверенности на имя представителя указано его полномочие на признание иска, последствия признания иска и принятия его судом представителю ответчика суд разъяснил; поскольку признание иска не противоречит закону и не нарушает права других лиц, суд принимает признание ответчиком иска в указанной части (за исключением неустойки, начисленной за период с 22.01.2016 по 15.02.2016, поскольку период начисления неустойки согласно уточненному расчету истца составляет с 21.12.2014 по 21.01.2016).

Против иска в остальной части ответчик возразил, сослался на то, что в связи с резким ухудшением экономической ситуации в стране, резким изменением курса доллара США по отношению к рублю инициировал расторжение договора, с чем предварительно согласился арендодатель, однако в указанный арендатором срок для приема из аренды помещения представитель арендодателя не явился, а 09.04.2015 опечатал арендованное помещение, в связи с чем с указанной даты арендатор не имел возможности использовать помещение, что, по мнению ответчика, освобождает его от обязанности уплачивать арендную плату, поскольку арендная плата уплачивается за пользование имуществом. Кроме того, ответчик просил уменьшить неустойку на основании ст. 333 ГК Российской Федерации (неустойка, требование о взыскании которой признано ответчиком, исчислена им по двойной ставке рефинансирования за период с 21.12.2014 по 15.02.2016).

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что 23.11.2012 истец в качестве арендодателя и ответчик в качестве арендатора заключили договор аренды нежилого помещения № 0-15/12, по которому арендодатель обязуется передать арендатору помещение в аренду, а арендатор обязуется его принять и своевременно оплачивать арендную плату. Помещение, передаваемое в аренду, представляет собой помещение с условным номером 0-15 в здании по адресу: г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 112, - обозначено штриховкой в поэтажном плане, прилагаемом к договору в качестве приложения 1. Размер арендуемой площади, технические условия помещения определены сторонами в приложении 2 к договору аренды.

Согласно п. 3.1 договора срок аренды по договору аренды указан в приложении 2 к договору аренды (по 22.11.2015) и исчисляется с даты подписания сторонами акта приема-передачи помещения по форме, приведенной в приложении 5 к договору аренды.

Размер арендной платы установлен разделом 4 договора: арендная плата состоит из постоянной составляющей, переменной составляющей, дополнительной составляющей и обратной составляющей; порядок определения постоянной и

переменной составляющих установлен в п. 4.1 договора; размер базовой арендной платы и всех составляющих арендной платы установлен в приложении 4 к договору; п. 4.2 договора устанавливает, что размер базовой арендной платы увеличивается на 10 % ежегодно, по истечении каждых 12-ти месяцев; согласно п. 4.5 договора сроки платежей установлены приложением 4 к договору, а п. 4.11 устанавливает, что в случае ненадлежащего исполнения арендатором обязанности по уплате платежей, установленных договором, арендодатель вправе начислить неустойку в размере 0,5 % за каждый день просрочки.

П. 5.1.9 договора предоставляет арендодателю право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора полностью или частично в случаях, указанных в п. 9.1.1-9.1.9 договора, согласно п. 5.1.10 договора арендодатель вправе удерживать принадлежащее арендатору имущество, оставшееся в арендованном помещении после прекращения договора, в обеспечение исполнения обязательства арендатора по внесению арендной платы и иных платежей по договору, при этом в п. 4.12 стороны особо оговорили, что приостановление деятельности арендатора в помещении в связи с нарушением требований пожарной безопасности, по основаниям, не зависящим от арендодателя, в связи с несоблюдением арендатором миграционного и иного законодательства не является основанием для приостановления начисления арендной платы и освобождения арендатора от ее уплаты в течение периода такого приостановления.

П. 5.3 договора возлагает на арендодателя обязанность передать арендатору помещение по акту приема-передачи; арендатора обязан принять помещение по указанному акту (п. 5.4.1), не позднее следующего дня после для истечения срока аренды или досрочного расторжения договора возвратить помещение арендодателю по акту сдачи-приема, в котором указывается состояние помещения (п. 5.4.17), не позднее следующего дня после истечения срока аренды или досрочного расторжения договора вывезти из помещения имущество (п. 5.4.18).

Дополнительным соглашением от 01.09.2013 № 2к стороны договорились о том, что арендодатель имеет право во внесудебном одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, письменно предупредив о таком отказе арендатора за 1 месяц, договор считается расторгнутым по истечении месяца с даты получения арендатором уведомления арендодателя об отказе от исполнения договора.

Из подписанного обеими сторонами акта приема-передачи помещения следует, что 23.11.2012 помещение передано арендатору.

В письме от 31.03.2015 № 1, полученном истцом 31.03.2015, ответчик заявил о расторжении договора аренды с 01.04.2015, обратился к ответчику с просьбой

подписать и возвратить в подписанном виде акт возврата помещения и направить представителя для приема помещения из аренды 01.04.2015 в 14 часов 00 минут; в письме от 31.03.2015 № 2, полученном истцом 31.03.2015, ответчик просил истца разрешить вынос из помещения оборудования и остатков товара 01.04.2015 с 10 часов 00 минут.

Как следует из составленного ответчиком акта от 01.04.2015, представитель арендодателя для приема помещения из аренды не явился, в связи с чем в 22 часа помещение закрыто, а 09.04.2015 помещение опечатано охранной организацией, которая, как пояснил в судебном заседании представитель ответчика, занималась охраной здания торгового комплекса.

Из представленных ответчиком актов от 17.04.2015, от 14.05.2015, от 23.07.2015, от 30.09.2015, от 23.11.2015 следует, что помещение оставалось опечатанным, доступ в помещение представителям ответчика не предоставлен.

В соответствии со ст. 606 ГК 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 ст. 611 Кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии со ст. 620 Кодекса по требованию арендатора договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества.

В соответствии со ст. 1 ГК Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ) при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

П. 1 ст. 10 Кодекса в указанной редакции не допускает осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом); п. 2 ст. 10 устанавливает, что в случае несоблюдения требований, предусмотренных п. 1, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Суд считает, что в ходе судебного разбирательства ответчик доказал злоупотребление правом со стороны истца, который в нарушение условий договора с 09.04.2015 создал такие препятствия арендатору в использовании им арендованного помещения, которые исключили какое-либо использование помещения арендатором.

Вместе с тем из материалов дела следует, что арендодатель систематически требовал от арендатора уплатить арендную плату, начисленную не только за период с января 2015 года до указанной даты, но и за период с указанной даты по ноябрь 2015 года, в то время как ст. 614 Кодекса устанавливает обязанность арендатора своевременно вносить плату за **пользование** имуществом (арендную плату).

Факт пользования арендатором имуществом в период с 09.04.2015 истцом в нарушение ст. 65 АПК Российской Федерации не доказан. Напротив, арендатор подтвердил невозможность пользования им арендованным помещением вследствие действий арендодателя, при этом договором арендодателю не предоставлено право не допускать арендатора в помещение при наличии у арендатора задолженности по уплате арендной платы (п. 5.1.6 договора предусмотрено, что арендодатель вправе приостанавливать оказание арендатору коммунальных, эксплуатационных и прочих услуг, предусмотренных договором, в случае просрочки уплаты арендатором арендной платы более чем на 10 дней до момента полного устранения нарушения), не предоставлено право удерживать в течение срока аренды имущество арендатора (согласно п. 5.1.10 договора арендодатель вправе удерживать имущество арендатора, оставшееся в арендованном помещении **после** прекращения договора аренды).

При таких обстоятельствах суд соглашается с доводом ответчика об отсутствии у него обязанности по уплате арендной платы за период с 09.04.2015, вне зависимости от того, что договор аренды в установленном законом и договором порядке на указанную дату не расторгнут.

Иск в части требования о взыскании арендной платы, начисленной за период с января 2015 года по 08.04.2015, с учетом признания в указанной части ответчиком судом удовлетворяется.

Согласно ст. 329-330 ГК Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться различными способами, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), которой 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. При этом по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Поскольку факт нарушения ответчиком срока уплаты арендной платы за период с января 2015 года по 08.04.2015 установлен судом, начисление истцом неустойки соответствует закону и условиям договора.

Вместе с тем требование истца о взыскании неустойки за нарушение срока уплаты арендной платы, начисленной за указанный период, удовлетворяется судом частично. Ст. 333 ГК Российской Федерации устанавливает право суда уменьшить неустойку в том случае, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Суд считает, что размер неустойки, о взыскании которой просит истец, явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком обязательства по своевременной уплате арендной платы, которые заключались в невозможности пользоваться денежными средствами в период просрочки (годовая ставка пеней составляет 180 %), а потому суд уменьшает сумму пеней до 98 678 руб. 34 коп. – суммы, исчисленной исходя из двойной ставки рефинансирования Банка России, за период с 21.12.2014 по 21.01.2016.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины взыскиваются с ответчика в пользу истца в соответствии со ст. 110-112 АПК Российской Федерации пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 1, 10, 309, 329-330, 333, 606, 611, 614 ГК Российской Федерации, ст. 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

принять частичное признание ответчиком иска;

иск удовлетворить частично;

взыскать с ООО «Дигон» в пользу ООО «Альфа-Союз» 722 019 руб. 90 коп., в том числе 623 341 руб. 56 коп. арендной платы и 98 678 руб. 34 коп. неустойки, а также 14 796 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с ООО «Альфа-Союз» в доход федерального бюджета государственную пошлину 4 170 руб.

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

Судья

О.А.Березова