



14020010271856

28\_28017208



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г. Москва  
26 февраля 2021 г.

Дело № А40-169710/20-28-1219

Резолютивная часть решения объявлена 02 февраля 2021 г.

Решение в полном объеме изготовлено 26 февраля 2021 г.

Арбитражный суд в составе:

председательствующего судьи С.С. Хорлиной, единолично

при ведении протокола секретарем Гундиным М.Ю., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по **исковому заявлению** ИП КУНАКОВА ИГОРЯ ВИКТОРОВИЧА, ОГРНИП: 310774629900736, ИНН: 773302894378, Дата присвоения ОГРНИП: 26.10.2010, ИП ГАЗИМАГОМАЕВА АРБИ МУХАДИНОВИЧА, ОГРНИП: 313774611301419, ИНН: 772381566689, Дата присвоения ОГРНИП: 23.04.2013 к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕНА-А", 127006, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА САДОВАЯ-КАРЕТНАЯ, ДОМ 8, СТРОЕНИЕ 6, КОМНАТА 6 ЭТ. 3 ПОМ. I, ОГРН: 1087746862719 о взыскании пропорционально размеру доли в праве собственности на объект - задолженность по базовой части арендной платы по договору аренды в общем размере 2 837 419 руб. 35 коп., в том числе:

- в пользу истца-1: 567 483 руб. 87 коп.;

- в пользу истца- 2: 2 269 935 руб. 48 коп.; взыскании пропорционально размеру доли в праве собственности на объект - неустойки предусмотренной пунктом 8.2 договора аренды за просрочку оплаты базовой части арендной платы в общем размере 494 539 руб. 35 коп., в том числе:

- в пользу истца-1: 98907 руб. 87 коп.;

- в пользу истца-2: 395631 руб. 48 коп.,

#### при участии:

от истцов – Корсун Н.А., по доверенностям №77АГ3426566 от 29.08.2020, №77АГ4372338 от 26.08.2020, диплом №32514790 от30.06.2007;

от ответчика – Дьячков А.А., по доверенности от 16.12.2020, диплом №1845 от 25.06.2004;

### УСТАНОВИЛ:

ИП КУНАКОВ ИГОРЬ ВИКТОРОВИЧ (далее – Истец-1), ИП ГАЗИМАГОМАЕВ АРБИ МУХАДИНОВИЧ (далее – Истец-2) обратились в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕНА-А" (далее – ответчик) о взыскании пропорционально размеру доли в праве собственности на объект - задолженность по базовой части арендной платы по договору аренды в общем размере 2 837 419 руб. 35

коп., в том числе: в пользу истца-1: 567 483 руб. 87 коп.; в пользу истца- 2: 2 269 935 руб. 48 коп.; взыскании пропорционально размеру доли в праве собственности на объект - неустойки предусмотренной пунктом 8.2 договора аренды за просрочку оплаты базовой части арендной платы в общем размере 494 539 руб. 35 коп., в том числе: в пользу истца-1: 98907 руб. 87 коп.; в пользу истца-2: 395631 руб. 48 коп.

Представитель истца исковые требования поддержал, по основаниям, изложенным в исковом заявлении, представил письменные возражения, приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41, 67, 68 АПК РФ.

Ответчик относительно заявленных исковых требований возражал, представил дополнительные документы, приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41, 67, 68 АПК РФ, заявил ходатайство о вызове свидетелей, ответчик возражал, отклонено судом ввиду отсутствия оснований.

В судебном заседании объявлен перерыв в порядке ст. 163 АПК РФ.

После перерыва продолжено судебное заседание в том же составе.

Представитель истца исковые требования поддержал, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Ответчик относительно заявленных исковых требований возражал, представил дополнительные письменные пояснения, приобщены к материалам дела в порядке ст.ст. 41, 67, 68 АПК РФ.

Суд, рассмотрев материалы дела, в силу статей 67, 68, 71 АПК РФ исследовав и оценив представленные доказательства по своему внутреннему убеждению с позиций их относимости, допустимости, достоверности, достаточности и взаимной связи в их совокупности, считает, что заявленные требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что Истец-1, Истец-2 на праве общей долевой собственности владеют нежилым помещением нежилое помещение общей площадью 207,2 кв.м., кадастровый номер 77:02:0023001:5060, расположенное по адресу: город Москва, проспект Мира, дом 182 (далее - Объект), Истцу-1 принадлежит доля в размере 1/5 в праве собственности на Объект, Истцу-2 принадлежит доля в размере 4/5 в праве собственности на Объект.

С целью получения прибыли Истец-1 и Истец-2 (далее - Арендодатель) заключили с Ответчиком (далее - Арендатор) договор аренды нежилых помещений от 24 мая 2019 года № 182/ПМ (далее - Договор аренды).

Объект был передан Ответчику по Акту приема-передачи 24 мая 2019 года.

Срок аренды установлен в пункте 4.1. Договора аренды, а именно - 24 апреля 2020 года.

В пункте 1.7 Договора аренды, Арендодатель и Арендатор особо оговорили, что у Арендатора по окончании и/или прекращении срока аренды, указанного в п.4.1 Договора аренды, отсутствует преимущественное право на заключение как нового договора аренды в отношении Помещения так и любого иного договора, подразумевающего передачу Помещения Арендатору во временное возмездное пользование (аренду) нежилое помещение Помещения на новый срок.

В пункте 1.8 Договора аренды, Арендодатель и Арендатор особо оговорили, что Договор аренды в любом случае по окончании и/или прекращении срока аренды не будет считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В порядке, предусмотренном пунктом 7.7. Договора аренды, Объект был возвращен из аренды по Акту приема-передачи 14 августа 2020 года.

Пунктом 3.2.2. Договора аренды установлена обязанность Арендатора своевременно, в установленные Договором аренды сроки, размере и порядке, уплачивать арендные и иные платежи. Срок оплаты Базовой части арендной платы (п.5.2) - не позднее 05 (пятого) числа расчетного месяца, на основании Договора.

В соответствии с п. 5.1. Договора аренды, за пользование Объектом начиная с даты подписания Акта приема-передачи и до даты подписания Акта приема-передачи Объекта (возврата из аренды), Арендатор выплачивает арендную плату, состоящую из Базовой и Переменной частей.

В силу п. 5.3. Договора аренды Базовая часть Арендной платы составляет 450 000 рублей за Объект ежемесячно и выплачивается пропорционально долям Арендодателей в праве собственности на Объект в следующем порядке:

- 360 000 рублей - на расчетный счет Арендодателя-1;
- 90 000 рублей - на расчетный счет Арендодателя-2.

Согласно п. 4.1. Договора аренды, Объект должен был быть возвращен Арендодателю не позднее 24 апреля 2020 года в порядке, предусмотренном условиями Договора аренды.

При этом в соответствии с пунктом 3.2.13. Договора аренды, в случае, если Арендатор не освобождает Объект и не передает его Арендодателю не позднее даты прекращения Договора аренды, то Арендатор обязуется выплачивать Арендодателю плату за пользование Объектом в двойном размере. Следовательно, начиная с 25 апреля 2020 года Базовая часть арендной платы составляет 900 000 рублей ежемесячно.

В нарушение пунктов 1.7, 1.8, 4.1., 7.2 Договора аренды, помещение не было возвращено Ответчиком по окончании срока действия договора аренды, установленного п.4.1. Договора аренды. Ответчик продолжал пользоваться Помещением после 24 апреля 2020 года, никаких уведомлений, предложений Истцам не направлял.

Пунктом 9.4.2. Договора аренды установлено, в том числе, что независимо от сроков предупреждения Арендатор подлежит выдворению из Объекта если два или более раза задержит перечисление Базовой части арендной платы более чем на 10 (десять) календарных дней от установленных настоящим Договором аренды сроков платежей, если второй случай просрочки произошел не позднее 1 (одного) года с момента первой просрочки; либо два или более раза выплатит Базовую часть арендной платы не полностью, если второй случай такой неполной оплаты произошел не позднее 1 (одного) года с момента первого случая неполной оплаты.

Истцы направили Ответчику «Требование от 05.08.2020 года о возврате помещения. В указанном Требовании от 05.08.20 года. Истцы выдвинули Арендатору требование вернуть помещение, на основании пункта 9.4.2. Договора аренды, для чего обеспечить 14 августа 2020 года по адресу нахождения Объекта (город Москва. Проспект Мира, дом 182) с 11:00 до 12:00 явку уполномоченного представителя Арендатора, для сдачи Объекта из аренды и подписания соответствующего Акта приема-передачи (возврата из аренды). Требование от 05.08.2020 года было доставлено в адрес Ответчика 08 августа 2020 года.

12 августа 2020 года Истец-1 направил Ответчику телеграмму с повторным предложением явиться 14.08.2020 года по адресу Объекта для возврата Объекта и подписания соответствующего Акта приема-передачи (возврата из аренды). Также Истец указал, что в случае неявки представителя Ответчика, Объект будет возвращен из аренды в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 7.7. Договора аренды. Ответчик от принятия телеграммы уклонился.

Как указывает истец, 14 августа 2020 года Истец-1 явился к 11:00 по адресу помещения и пробыл там до 12:30. Представители Арендатора не явились, на связь не выходили. Комиссия Арендодателя в составе трех человек вошла на Объект (входной замок был сломан), зафиксировала отсутствие Арендатора, а также многочисленные повреждения Объекта (сняты светильники, розетки и другое электрооборудование вырвано из стен, разбиты зеркала и т.д.) Комиссия составила соответствующий акт, осуществила фото- и видеофиксацию.

В соответствии с пунктом 7.7. Договора аренды Арендодателями был составлен односторонний Акт приема-передачи Объекта (возврата из аренды) в двух экземплярах. Оригинальный экземпляр Акта возврата Объекта, с приложением акта комиссии и фотографий объекта был направлен Ответчику ценным с уведомлением письмом. В соответствии с данными онлайн-сервиса Почты России «Отслеживание отправлений», указанное письмо было доставлено в адрес Ответчика 20 августа 2020 года.

Таким образом, Объект был возвращен Арендодателю из аренды 14 августа 2020 года, что подтверждается соответствующим актом, составленным в порядке, предусмотренном Договором аренды; Договор аренды прекратил свое действие с 13 августа 2020 года.

В нарушение пунктов 3.2.2., 5.2., 5.3 Договора аренды, Базовая часть арендной платы: за апрель 2020 года не оплачена полностью; за май 2020 года не оплачена полностью; за июнь 2020 года оплачена частично: Арендодателю-1 оплачено 240 000 рублей, Арендодателю-2 оплачено 60 000 рублей; за июль 2020 года не оплачена полностью; за период с 01 по 13 августа 2020 года не оплачена полностью.

В соответствии с пунктом 6.1. Договора аренды, Арендатор перечислил на расчетный счет Арендодателей Обеспечительный платеж в размере 450 000 рублей в следующем порядке: 360 000 рублей - на расчетный счет Арендодателя-1; 90 000 рублей - на расчетный счет Арендодателя-2.

В соответствии с пунктами 6.2 и 6.3. Договора аренды, Обеспечительный платеж является обеспечением выполнения обязательств, принятых на себя Арендатором по Договору. Обеспечительный платеж удерживается Арендодателем в течение срока действия Договора без уплаты Арендатору процентов за пользование денежными средствами и в случае полного и надлежащего выполнения Арендатором всех обязательств по Договору, в том числе, но, не ограничиваясь, обязательств по сроку действия Договора, засчитывается в счет оплаты Арендной платы за последний месяц аренды в той части, в которой сумма Обеспечительного платежа покрывает Арендную плату в указанный период, за вычетом, по усмотрению Арендодателя, всех или некоторых из указанных сумм: сумм задолженностей Арендатора по платежам, подлежащим уплате по Договору до даты его прекращения, включая просроченные платежи; процентов на суммы задолженностей Арендатора по Договору; сумм компенсаций, причитающихся Арендодателю по Договору, включая компенсации, обусловленные причинением ущерба Объекту или иному имуществу Арендодателя.

Пунктом 6.4. Договора аренды установлено, Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление с предупреждением о необходимости погашения образовавшейся задолженности Арендатора по уплате Арендной платы за 5 (пять) календарных дней до предполагаемой даты удержания. В случае если в течение указанного срока Арендатор не погасит образовавшуюся задолженность, Арендодатель производит удержание без необходимости дополнительного уведомления Арендатора. При этом Арендатор обязан восстановить Обеспечительный платеж до первоначального размера, установленного Договором, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты произведенного удержания.

Истцы направили Арендатору Уведомление от 05 августа 2020 года исх. № 0508-02 о том, что в случае непогашения задолженности по Базовой части арендной платы за период с апреля 2020 года Обеспечительный платеж будет зачтен в счет части задолженности Арендатора. В связи с отсутствием ответа, Обеспечительный платеж в сумме 450 000 рублей был зачтен Арендодателем в счет оплаты части Базовой части арендной платы за апрель 2020 года.

Пунктом 8.2. Договора аренды установлено, что в случае нарушения Арендатором сроков оплаты по Договору, Арендодатель вправе взыскать с Арендатора неустойку, в размере 0,2 (ноль целых 2/10) процента от суммы задолженности Арендатора за каждый день просрочки.

Таким образом, Истцы указывают, что у Ответчика имеется задолженность по базовой части арендной платы по договору аренды в общем размере 2 837 419 руб. 35 коп., в том числе: в пользу истца-1: 567 483 руб. 87 коп.; в пользу истца- 2: 2 269 935 руб. 48 коп.; а также неустойки за период с 01 апреля 2020 года по 13 августа 2020 года, предусмотренной пунктом 8.2 договора аренды за просрочку оплаты базовой части арендной платы в общем размере 494 539 руб. 35 коп., в том числе: в пользу истца-1: 98 907 руб. 87 коп.; в пользу истца-2: 395 631 руб. 48 коп.

Истцы отправили Ответчику претензию от 05.08.2020 года № 0508-01 с требованием погашения возникшей задолженности, полученная ответчиком 08 августа 2020 года претензия, оставлена последним без удовлетворения.

В соответствии с п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Согласно 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.

В соответствии со ст. 309 и 310 ГК РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями, а односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В обоснование своих возражений Ответчик указывает следующее: 05 марта 2020 года, в связи с угрозой распространения в городе Москве новой коронавирусной инфекции, Указом мэра Москвы № 12-УМ на территории города вводится режим повышенной готовности. 26 марта 2020 года Указом мэра Москвы №31-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ» с 28 марта по 1 мая 2020 года приостанавливается работа салонов красоты.

28 апреля 2020 года Указом мэра Москвы № 51-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ» срок приостановления продлен до 09 июня 2020 года.

01 апреля 2020 г. вступил в силу Федеральный закон от 01.04.2020 № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций".

В отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия 2020 г. органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со ст. 11 Федерального закона от 21.12.1994 N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции Федерального закона N 98-ФЗ) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить до дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 г. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 1 ст. 19 Федерального закона № 98-ФЗ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2020 N 439 утверждены Требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества (далее - Требования). Условия отсрочки, предусмотренные пунктом 3 Требований, применяются к дополнительным соглашениям к договору аренды об отсрочке независимо от даты заключения такого соглашения (пункт 4 Требований).

Отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений. Отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020, начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются;

г) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается;

д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон;

е) если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Судом установлено, что основным видом экономической деятельности по Общероссийскому классификатору экономической деятельности, осуществляемой ответчиком является «96.02 Предоставление услуг парикмахерскими и салонами красоты».

Указанный ОКВЭД включен в перечень отраслей российской экономики в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 434 "Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции".

В соответствии с вопросом 3 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), № 2, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020, если арендатор не внес арендную плату в размере и сроки, установленные договором аренды, а арендодатель знал или не мог не знать об осуществлении арендатором деятельности в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, арендодатель информирует арендатора о наличии у него права на предоставление отсрочки в соответствии с Законом N 98-ФЗ (пункт 3 статьи 307 ГК РФ).

В отсутствие такого информирования арендодатель считается предоставившим арендатору отсрочку на условиях, установленных пунктом 3 Требований. Аналогичные

последствия применяются в случае, если арендодатель необоснованно уклонился от заключения дополнительного соглашения или своим поведением дал арендатору основания полагать, что отсрочка будет предоставлена, либо не выдвигал возражений против выплаты арендатором арендной платы на условиях, установленных пунктом 3 Требований (статья 10, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, приведенным в ответе на вопрос 5 в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020, арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за 2020 год в связи с невозможностью использования имущества. Арендная плата подлежит уменьшению с момента, когда наступила указанная невозможность использования имущества по изначально согласованному назначению независимо от даты заключения дополнительного соглашения об уменьшении размера арендной платы либо даты вступления в законную силу решения суда о понуждении арендодателя к изменению договора аренды в части уменьшения арендной платы.

Ответчик письмом от 13.04.2020 информировал Истцов о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, лишаящих Ответчика объективной возможности исполнять обязательства по договору аренды надлежащим образом.

Как указывает ответчик, представителем истцов было направлено ответчику по электронной почте согласие на предоставление арендных каникул, а также на мобильный телефон дополнительное соглашение от 31 мая 2020 г. о продлении срока действия Договора аренды до 31 июля 2020 г., что подтверждается протоколом осмотра письменных доказательств, составленным нотариусом города Москвы Ивановым Б.С.

Ответчик обратился в Нотариальную контору по адресу: Москва, ул. Бауманская, д. 6, стр. 2, этаж 1, к. 19 для производства осмотра письменных доказательств. Нотариусом города Москвы Ивановым Б.С. был составлен протокол о направлении представителем Истцов Ответчику 09 июня 2020 г. дополнительного соглашения от 31 мая 2020 г. о продлении срока действия Договора аренды до 31 июля 2020 г., о зачете Обеспечительного платежа в размере 450 000 руб. засчитывается в качестве Базовой части Арендной платы за период с 01 июля 2020 по 31 июля 2020 г., об оплате за июнь месяц 2020 г. Базовой части Арендной платы в размере 450 000 руб. в месяц.

В период карантинных мер, ни Истцы, ни Ответчики не подписали дополнительное соглашение, однако Арендатор вносил как арендные платежи, так и коммунальные платежи, в том числе частично.

Договор аренды содержат положения о штрафных санкциях за различные нарушения со стороны Ответчика (п. 3.2.13 п. 8.2. Договора аренды).

Так, за несвоевременное внесение платы за аренду установлена неустойка в виде пеней (процента за каждый день просрочки), а за нарушение срока возврата имущества по окончании аренды - двойная ставка арендной платы.

Согласно пункту 3.2.13 Ответчик обязан освободить помещение не позднее даты прекращения Договора. В случае нарушения срока возврата Помещения Ответчик обязуется выплачивать Истцом плату за пользование Помещением в двойном размере.

Поскольку срок действия договора продлен до 31.08.2020, оснований для начисления арендной платы в двойном размере у истцов отсутствовала.

Также, Истцы возвратом денежных средств по Базовой арендной платы подтвердили зачет Обеспечительного платежа за аренду за июль 2020 г.

Условиями Договора аренды предусматривается, что арендная плата состоит из двух частей: базовой, в размере 450 000 рублей (пункт 5.3.), и переменной (пункт 5.6.).

Согласно представленным платежным поручения Ответчиком полностью с 28 марта 2020 по 31 июля 2020 года оплачивалась переменная часть Арендной платы, то есть Ответчик нес расходы по содержанию Помещения.

Размер Обеспечительного платежа, внесенного истцом во исполнения условий Договора аренды, составляет 450 000 руб. (пункт 6.1.). По дополнительному соглашению Обеспечительный платеж должен быть засчитан за Базовую арендную часть за июль 2020 г. А по исковым требованиям Истцов Обеспечительный платеж засчитывается за апрель 2020 г.

Согласно исковым требованиям Истцов Арендная плата за апрель 2020 года не оплачена полностью. В исковом заявлении не учитывается факт согласия самих Истцов на предоставление арендных каникул.

- платежным поручением от 15.06.2020 № 413 перечислена арендная плата в сумме 60 000 руб. - за июнь 2020 года

- платежным поручением от 15.06.2020 № 414 перечислена арендная плата в сумме 240 000 руб. - за июнь 2020 года

- платежным поручением от 16.07.2020 № 578 перечислена арендная плата в сумме 58 065 руб. за июль 2020 г.

- платежным поручением от 16.07.2020 № 579 перечислена арендная плата в сумме 232 258 руб. за июль 2020 г.

Истец-1 ИП Кунаков И.В. платежным поручением № 7 от 17.07.2020 вернул денежные средства на расчетный счет Ответчика как ошибочно перечисленный платеж в сумме 58 065 руб., который был перечислен Ответчиком по платежному поручению от 16.07.2020 № 578 перечислена арендная плата в сумме 58 065 руб. за июль 2020 г.

Истец - 2 ИП Газимагомаев А.М. платежным поручением от 17.07.2020 № 68 вернул денежные средства на расчетный счет Ответчика как ошибочно перечисленный платеж в сумме 232 258 руб., который перечислен Ответчиком по платежному поручению от 16.07.2020 № 579 перечислена арендная плата в сумме 232 258 руб. за июль 2020 г. на расчетный счет Истца -2 ИП Газимагомаев А.М.

Таким образом, возвратом денежных средств на расчетный счет Ответчика Истцы признали факт зачета за июль 2020 года Обеспечительного платежа в сумме 450 000 руб. как было зафиксировано в Дополнительном соглашении от 31 мая 2020 г.

Также, Ответчик оплачивал Истцу переменную арендную плату за период с марта 2020 по июль 2020 года по выставленным Истцом Актам.

Платежное поручение № 379 от 26.05.2020 г. перечислена временная арендная плата в сумме 45 639, 52 руб. - за февраль-март 2020 г.

Платежное поручение № 228 от 02.03.2020 г. перечислена временная арендная плата в сумме 22 780, 97 руб.

Платежное поручение № 474 от 18.06.2020 г. перечислена временная арендная плата в сумме 3 406, 26 руб. - за май 2020 г. счет на оплату № 6 от 17.06.2020 г.

Платежное поручение № 601 от 19.07.2020 г. перечислена временная арендная плата в сумме 15164, 82 руб. - за июнь 2020 г. счет на оплату № 7 от 16.07.2020 г.

Платежное поручение № 875 от 22.09.2020 г. перечислена временная арендная плата в сумме 20 631, 44 руб. - за июль 2020 г. счет на оплату № 15 от 31.07. 2020 г.

Все платежи Ответчика по переменной арендной плате принимались Истцами без возражений.

Учитывая произведенный зачет обеспечительного платежа в размере 450 000 руб. за июль, произведенные платежи по п/п № 413, 414, не внесение оплаты за май 2020 в размере 450 000 руб., за август по дату фактического возврата помещения за период с 01 по 13 августа 2020 г. в размере 188 709 руб. 67 коп.(13дней), и предоставление арендных каникул за апрель, суд признает обоснованными требования в размере 638 709 руб. 67 коп.

Во взыскание неустойки суд отказывает в связи со следующим.



Согласно Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 "Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества" отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях: а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды; б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.; в) штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются; г) установление арендодателем дополнительных платежей, подлежащих уплате арендатором в связи с предоставлением отсрочки, не допускается; д) размер арендной платы, в отношении которой предоставляется отсрочка, может быть снижен по соглашению сторон; е) если договором аренды предусматривается включение в арендную плату платежей за пользование арендатором коммунальными услугами и (или) расходов на содержание арендуемого имущества, отсрочка по указанной части арендной платы не предоставляется, за исключением случаев, если в период действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации арендодатель освобождается от оплаты таких услуг и (или) несения таких расходов.

Пунктом 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В силу ч. 3.1 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.

Расходы по госпошлине возлагаются на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ и подлежат взысканию в доход федерального бюджета Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь 8, 9, 65, 71, 75, 101-103, 110, 112, 123, 167-171, 176 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕНА-А" (ОГРН: 1087746862719) в пользу ИП КУНАКОВА ИГОРЯ ВИКТОРОВИЧА (ОГРНИП: 310774629900736) задолженность в размере 127 741 руб. 93 коп., расходы по уплате госпошлины в размере 1 520 руб. 60 коп.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕЛЕНА-А" (ОГРН: 1087746862719) в пользу ИП КУНАКОВА ИГОРЯ ВИКТОРОВИЧА (ОГРНИП: 310774629900736) в пользу ИП ГАЗИМАГОМАЕВА АРБИ МУХАДИНОВИЧА (ОГРНИП: 313774611301419) задолженность в размере 510 967 руб. 74 коп., расходы по уплате госпошлины в размере 6 082 руб. 40 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

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

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**Судья:**

**С.С. Хорлина**