



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, г. Москва, проезд Соломенной Сторожки, д. 12

адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru

адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

17 февраля 2020 года

Дело № А40-315284/2018

Резолютивная часть постановления объявлена 10.02.2020

Постановление изготовлено в полном объеме 17.02.2020

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Кораблевой М.С.,

судей Алексеевой Е.Б., Проценко А.И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Гапоновым М.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

ИП Толстова Николая Николаевича

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 03 октября 2019 года

по делу № А40-315284/18, принятое судьей Масловым С.В.(150-2331)

по иску ООО «АЛЬТАИР-АБ» (ИНН 7729108686, ОГРН 1027739532908)

к ИП Толстову Н.Н. (ОГРНИП 313236412600064)

о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки,

и по встречному иску ИП Толстова Н.Н.

к ООО «АЛЬТАИР-АБ»

и признании договора аренды расторгнутым, о взыскании неосновательного обогащения

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Корсун Н.А. по доверенности от 20.12.2018;

от ответчика: Ломов В.В. по доверенности от 28.05.2019;

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТАИР-АБ» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ИП Толстову Николаю Николаевичу (далее – ответчик) о взыскании 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. по договору аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, а также 100 000 руб. расходов на оплату услуг представителя с учетом принятого судом увеличения размера иска, ссылаясь на ст.ст. 309, 310, 314, 614 Гражданского кодекса РФ.

Протокольным определением суда от 03.04.2019 года к производству суда совместно с первоначальным принят встречный иск ИП Толстова Н.Н. о признании расторгнутым с 15.10.2018г. договора аренды нежилого помещения от 21.05.2018г. № 2105/СРП, о взыскании 233 226руб. 00коп. неосновательного обогащения в виде излишне оплаченной арендной платы, со ссылками на ст.ст. 12, 309, 310, 450, 451, 620, 1102, 1103 Гражданского кодекса РФ.

Решением суда от 03.10.2019 года первоначальные исковые требования удовлетворены полностью; с ответчика в пользу истца взыскано 2 425 072 руб.73 коп. задолженности и 983250 руб. неустойки, 100 000 руб. расходов на оплату услуг представителя; в удовлетворении встречного иска отказано.

С принятым решением суда не согласился ответчик и обратился в арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение по первоначальному иску отменить, принять новый судебный акт, в иске отказать, а встречный иск удовлетворить, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, а также на неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела.

Истец в письменном отзыве и его представитель в судебном заседании против доводов жалобы возражает, просит решение суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу ответчика оставить без удовлетворения.

Законность и обоснованность принятого решения проверены апелляционным судом по правилам, предусмотренным главой 34 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, 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 пункте 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.

Арендодатель исполнил обязательства по передаче нежилых помещений в пользование арендатора надлежащим образом, что подтверждается актом приема-передачи объекта от 18.06.2018г.; арендатор претензий к арендодателю по техническому состоянию объекта не имеет, арендатор подтверждает, что объект полностью соответствует условиям договора и назначению.

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

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 пункте 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 нарушением истцом обязательств по договору.

По условиям сделки (пункт 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 вернуть 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 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.

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.

09 октября 2018 года истец направил ответчику претензию, в которой потребовал ликвидировать образовавшуюся задолженность (т.1, л.д.40-44), которая оставлена ответчиком без ответа и удовлетворения.

Поскольку в согласованном порядке в спорный период договор аренды расторгнут не был, а ответчик задолженность по арендной плате в установленный срок не погасил, истец и обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки.

Полагая, что договор аренды расторгнут в одностороннем порядке по инициативе арендатора, а на стороне арендодателя образовалось неосновательное обогащение, ответчик и обратился в арбитражный суд со встречным иском о признании договора аренды расторгнутым с 15.10.2018 года и о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной арендной платы за период фактического пользования спорным помещением с 18.06.2018 по 15.10.2018 года.

Проверив материалы дела, выслушав мнения представителей сторон, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзыва, оценив по правилам, предусмотренным ст. 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, дополнительные доказательства, представленные в апелляционный суд, апелляционный суд считает, что решение суда подлежит отмене в связи с несоответствием выводов, изложенных в решении обстоятельствам дела (п.3 ч.1 ст.270 АПК РФ), а первоначальный и встречный иски подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

По смыслу ч.ч. 1,2 статьи 65 АПК РФ обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, определяются арбитражным судом на основании требований и возражений лиц, участвующих в деле, в соответствии с подлежащими применению нормами материального права; каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений.

По смыслу ст. 622 ГК РФ договор аренды считается прекратившимся с момента возврата арендатором арендодателю объекта аренды, при этом отказ представителя арендатора от подписания акта возврата не имеет правообразующее значение.

При таких обстоятельствах, поскольку на 21.02.2019 года спорное помещение ответчиком было освобождено ранее, фактически 15.10.2018 года, что истцом не оспаривается, то требования арендодателя об уплате арендной платы за период с 22.02.2019 по 04.03.2019 и начисленной на этот период неустойки выходит за пределы осуществления гражданских прав, в связи с чем удовлетворению не подлежат (ст.10 ГК РФ).

Согласно ст.ст. 309, 310 п.1 ст.614, 330 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; арендатор обязан вносить арендную плату за пользование имуществом в порядке, на условиях и в сроки, определенные договором; неустойкой (штрафом, пеней) 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.

В остальной части требование истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате (ее базовой и переменной части) правомерно удовлетворено судом первой инстанции; с ответчика в пользу истца подлежит взысканию задолженность по арендной

плате за период с октября 2018 по 21.02.2019 г. в размере 2012790 руб. 55 коп. задолженности по арендной плате и 958 500 руб. неустойка за период с 08.10.2019 по 04.03.2019 года, начисленная за указанную задолженность.

По смыслу статей п.1 ст.328, ст.ст. 611, 612, 614 ГК РФ во взаимосвязи с разъяснениями, содержащимися в пункте 10 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», обязанность арендатора по уплате арендной платы обусловлено исполнением другой стороной (арендодателем) своих обязательств; на стороне арендодателя помимо обязанности предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества, также лежит и обязанность передать в аренду такое имущество, которое не имеет недостатков полностью или частично препятствующих пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

Апелляционной инстанцией проверены доводы апелляционной жалобы ответчика о наличии препятствий в пользовании арендуемым помещением в связи с проведением по инициативе арендодателя ремонта помещения, смежного с арендуемым, а также подвального помещения, вход в который в том числе расположен непосредственно в том же помещении, которое было сдано ответчику в аренду.

В совокупности и во взаимосвязи оценив представленные в материалы дела доказательства, фотофиксацию, достоверность которой у суда сомнения не вызывает, документы технического учета помещения, экспликацию первого этажа, расположение помещений и невозможность изолированного входа, договоры строительного подряда, акты приемки выполненных работ, совпадающие с периодом аренды, учитывая, что ответчик арендовал помещение для целей торговли именно, продовольственными товарами (пункт 1.5 договора), суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что проведение собственником ремонта смежных помещений создавало в данном конкретном случае недостатки, частично (в течение определенного периода) препятствующие арендатору в пользовании, и он вправе требовать возмещения неосновательного обогащения (сбережения) в виде излишне уплаченной арендной платы за спорный период.

Согласно п.3 ст.328 ГК РФ ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне.

При таких условиях требования ответчика по встречному иску о взыскании 233 226 руб. неосновательного обогащения подлежит удовлетворению, как не превышающее возможности возникшего обязательства.

Что касается требования ответчика о признании договора расторгнутым с 15.10.2018 года, то такое требование необоснованно и удовлетворению не подлежит, поскольку основано на ошибочном толковании норм гражданского права, ответчиком избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Поскольку на момент судебного разбирательства договор аренды был прекращен, оснований для его расторжения у суда не имелось.

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. и 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.

Суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении указанного требования ответчика.

При таких обстоятельствах доводы апелляционной жалобы ответчика подлежат частичному удовлетворению.

По правилам ч.1 ст.110 АПК РФ судебные расходы (расходы по уплате госпошлины и на оплату услуг представителя) относятся на сторону, не в пользу которой принят судебный акт и распределяются апелляционным судом пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Руководствуясь статьями 110, 176, 266-268, п.2 ст.269, п.3 ч.1 ст.270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 03 октября 2019 года по делу № А40-315284/18 отменить.

Иск и встречный иск удовлетворить частично.

Взыскать с ИП Толстов Н.Н. (ИНН 3404001598511, ОГРНИП 313236412600064) в пользу ООО «АЛЬТАИР-АБ» (ИНН 7729108686, ОГРН 1027739532908) 2012790 руб. 55 коп. задолженности по арендной плате, 958 500 руб. неустойки, 87 000 руб. расходов на оплату услуг представителя и 34 836 руб.54 коп. расходов по уплате государственной пошлины

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Взыскать с ООО «АЛЬТАИР-АБ» (ИНН 7729108686, ОГРН 1027739532908) в пользу ИП Толстов Н.Н. (ИНН 3404001598511, ОГРНИП 313236412600064) 233226 руб. неосновательного обогащения и 10 665 руб. расходов по уплате государственной пошлины по иску и по апелляционной жалобе.

В остальной части во встречном иске отказать.

Произвести зачет первоначального и встречного иска.

В результате зачета подлежит взысканию:

Взыскать с ИП Толстов Николай Николаевич (ИНН 340401598511, ОГРНИП 313236412600064) в пользу ООО «АЛЬТАИР-АБ» (ИНН 7729108686, ОГРН 1027739532908) 1 779 564 руб. 55 коп. долга и 958 500 руб. неустойки, 87 000 руб. расходов на оплату услуг представителя и 24 171 руб. 54 коп. расходов по уплате государственной пошлины.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

М.С. Кораблева

Судьи:

Е.Б. Алексеева

А.И. Проценко