



14020009776248

77_27040567



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

11 ноября 202 года.

Дело № А40-

Резолютивная часть решения объявлена 03 ноября 202 г.

Полный текст решения изготовлен 11 ноября 202 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи Романенковой С.В., единолично,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Ляпковой Н.А.,

с участием представителей:

от истца: не явился, извещен,

от ответчика: Белофастов А.П. (доверенность б/н от 24.07.20 , предъявлен паспорт, диплом о ВЮО),

от третьего лица: Иванова Д.Б. (доверенность № 999 от 04.12.2017г., предъявлен паспорт, диплом о ВЮО),

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ОБЩЕСТВА С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ " (, МОСКВА ГОРОД,
УЛИЦА , ДОМ , КОРПУС , ПОМЕЩЕНИЕ , КОМНАТА ,
ОГРН: , Дата присвоения ОГРН: , ИНН:)

к ответчику ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

" (, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА , ДОМ , ЭТ

П К 1 ОФ , ОГРН: , Дата присвоения ОГРН: ,

ИНН:)

о взыскании 2 683 114, 00 руб.,

установил: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
" " обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к
ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ " " о взыскании
суммы задолженности по договору аренды нежилого помещения № от
01.12.20 г. в размере 2 572 453,00 рублей, в том числе суммы основного долга в
размере 1 905 200,00 рублей, суммы пени в размере 667 253,00 рублей, с учетом
принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на договор аренды
№ от 01.12.20 , в соответствии с которыми, у ответчика имеется

задолженность по арендной плате, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Определением суда от 13.08.2020г. привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК " " (АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО).

Истец, извещенный надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, в том числе путем публичного размещения информации по делу на официальных сайтах <http://www.msk.arbitr.ru/> и <http://www.arbitr.ru/>, представителя с надлежащим образом подтвержденными полномочиями не направил, заявил о рассмотрении дела в его отсутствие, в связи с чем, дело рассмотрено в его отсутствие в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Ответчик исковые требования не признал по доводам письменного отзыва на иск и дополнений к нему, представленных в порядке ст. 81 АПК РФ.

Третье лицо поддержало исковые требования истца по доводам письменного отзыва на иск.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные письменные доказательства, выслушав доводы представителей ответчика и третьего лица, арбитражный суд установил, что иск не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между ООО « » (арендодатель, истец) и ООО « » (арендатор, ответчик) был заключен договор аренды нежилого помещения № от 01.12.20 г., по условиям которого арендодатель передает арендатору за плату во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение общей площадью кв.м, расположенное по адресу: Московская область, , ул. , д. (п.1.1).

Согласно п. 8.1 договора аренды, срок действия договора установлен по 31.10.20 года включительно.

По акту приема-передачи помещения от 01.12.20 г. часть столярного цеха, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь кв. метра, инвентарный № 0 , лит. , кадастровый (или условный) номер , адрес (местонахождение): Московская область,

было передано ООО « .

Согласно п. 2 ст. 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 ГК РФ).

В соответствии с абзацем 2 п.2 ст. 610 ГК РФ, в случае, если договор аренды заключен на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Пунктом 3.1.11 договора аренды нежилого помещения № от 01.12.20 г. предусмотрена обязанность арендатора письменно известить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого помещения в связи с истечением срока действия настоящего договора или о досрочном прекращении арендных отношений в соответствии с п. 7.3 договора, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до даты их освобождения. В случае не уведомления Арендатор уплачивает арендную плату Арендодателю за время просрочки, независимо от времени фактического освобождения помещения.

Также по истечении срока действия договора аренды или при его досрочном прекращении, Арендатор обязан передать Арендодателю помещение по Акту приемки-

передачи, в состоянии, пригодном для его дальнейшего использования, а также безвозмездно передать все произведенные в арендуемом помещении перестройки, переделки и улучшения, составляющие принадлежность помещения, в день прекращения договора, согласно п. 3.1.12 договора аренды. При этом до подписания акта приемки-передачи помещения Арендатор должен пройти сверку расчетов у Арендодателя и оформить Акт сверки расчетов по настоящему договору.

Поскольку ответчик продолжал пользоваться арендованным помещением после истечения срока действия договора, при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор аренды № от 01.12.20 г. считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с ст. 621 ГК РФ.

Пунктами 4.1.1 и 4.2 договора аренды предусмотрено внесение обеспечительного платежа в размере ежемесячной арендной платы. Арендодатель вправе погасить задолженность по аренде за счет обеспечительного платежа.

15.12.20 платежным поручением № ответчик перечислил истцу обеспечительный платеж в сумме ежемесячной арендной платы - 86 600 руб.

Согласно п.1 ст.614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В соответствии с п. 4.1. договора аренды ежемесячная арендная плата за помещение в месяц составляет 86000 руб.

Согласно п. 4.3 договора аренды с даты подписания Акта приема-передачи помещения оплата Арендной платы должна осуществляться Арендатором ежемесячно, не позднее 10 числа месяца, за текущий месяц.

ООО « » вносились платежи в соответствии с договором аренды в период с декабря 20 по май 20 года включительно. Согласно банковской выписке по счету ООО « » № , последний платеж по договору аренды внесен 16.05.20 (платежное поручение № , оплата за апрель).

Однако, по мнению истца, ответчик не оплатил арендную плату за период с 01 мая 20 г. по 28 февраля 20 г., в связи с чем, за ним образовалась задолженность в размере 1 905 200,00 рублей.

Направленная ответчику претензия от 28.03.20 оставлена последим без удовлетворения.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.12.20 г. по делу №А40-3 в отношении общества с ограниченной ответственностью « » введена процедура конкурсного производства.

Конкурсным управляющим утвержден . Член НП
, ИНН , ОГРН , ; г. ВОХ

В соответствии со статьями 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 силу статьи 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ установлено, что арендатор обязан вносить арендную плату за пользование имуществом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 614 ГК РФ арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые

он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Из системного толкования приведенных норм права следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества по не зависящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

В таком случае также нарушается принцип гражданского права о беспрепятственном осуществлении гражданских прав (пункт 1 статьи 1 ГК РФ), так как отсутствие объекта аренды препятствует осуществлению прав арендатора.

В соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование. Арендодатель вправе требовать с арендатора внесения арендной платы только за фактически переданные последнему в пользование помещения.

Согласно пункту 4 раздела III Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015) невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

Суд исходит из недопущения взимания арендных платежей за период, когда арендатор не имел возможности пользоваться арендованным имуществом, даже если такая невозможность возникла не по вине арендодателя.

В силу статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. 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 раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания или в пределах срока, установленного судом, если иное не установлено настоящим Кодексом.

Как следует из представленных в материалы дела доказательств, в связи с невозможностью получить доступ в арендуемое помещение, ответчик направил в адрес истца письмо от 05.07.20 с просьбой устранить допущенное нарушение и предоставить доступ представителям ответчика на территорию арендуемого помещения.

Письмом от 27.07.20 ответчик просил истца предоставить контактные данные для связи и информацию о собственнике арендуемого склада.

03.10.20 ответчик повторно письменно уведомил истца об отказе в доступе на склад, а также просил согласовать дату доступа своего представителя на территорию склада для вывоза имущества из чужого незаконного владения.

16.10.20 представитель ответчика обратился в отдел полиции УМВД России по городскому округу с заявлением о возбуждении уголовного дела по признакам преступления, предусмотренного статьей 330 УК РФ (самоуправство), по факту неправомерных действий представителей истца, выразившихся в недопущении представителей ответчика без объяснения причин в арендуемое помещение.

В ходе рассмотрения вышеуказанного заявления, участковый уполномоченный отдела полиции УМВД России по городскому округу майор С.Ю. установил факт недопущения в арендуемое помещение представителей ответчика. Согласно постановлению от 26.10.20 в ходе выезда по указанному адресу, было установлено, что арендуемое ООО « » помещение находится на территории, огороженной забором, попасть на которую можно только через ворота, где осуществляется пропускной режим. Объект охраняется ООО ЧОП « ». Опрошенный охранник ООО «ЧОП « » СВ. пояснил, что представители ООО « » на территорию объекта не допускаются по указанию руководства ЧОП. Опрошенный представитель по доверенности КБ « » С.Б. пояснил, ООО « » арендует помещение у ООО « ». Имущество ООО « » находится в закрытом помещении, под охраной на основании определения районного суда г. Москвы от 22.01.20 . Имущество будет возвращено ООО « » при наличии вступившего в законную силу решения суда. В связи с вышеизложенным, представители ООО « » не допускаются на территорию базы по указанию руководства КБ « », о чем предупреждены сотрудники ЧОП « ».

Решением Арбитражного суда города Москвы от 02.09.20 г. по делу № А40- суд установил факт недопущения эксперта без объяснения причин на территорию арендуемого склада для проведения назначенной судом экспертизы.

25.10.20 ответчик направил в адрес истца претензию о возврате находящегося в арендуемом помещении имущества из чужого незаконного владения, в которой также был отражен факт недопущения представителей ответчика на территорию арендуемого помещения.

04.03.20 ответчик повторно направил в адрес истца претензию об истребовании имущества из чужого незаконного владения, которая оставлена без ответа.

Таким образом, поскольку за период с июля 20 по февраль 20 ответчик не имел возможности пользоваться арендованным имуществом по независящим от него обстоятельствам, он освобождается от исполнения обязанности по внесению арендной платы за указанный период.

Заключенный между истцом и ответчиком договор аренды не расторгался, является действующим.

Пунктом 1.3 договора аренды предусмотрено, что на момент его заключения арендуемое помещение находится в собственности истца, не арестовано и не является предметом споров третьих лиц.

После заключения договора аренды, истец передал Банку в залог арендуемое помещение по договору залога.

Ответчик не является стороной договора залога, заключенного между Банком и истцом, следовательно, в силу пункта 3 статьи 308 ГК РФ данный договор не может влиять на права и создавать обязанности для ответчика.

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 29 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке, а также вправе извлекать доходы из данного имущества. Условия договора об ипотеке, ограничивающие эти права залогодателя, ничтожны.

Залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду (пункт 1 статьи 40 Закона об ипотеке).

Соответственно, истец был вправе сдавать свое имущество в аренду ответчику, и это право сохранилось после установления залога в пользу Банка.

В соответствии с пунктом 12 Закона об ипотеке при заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих

лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах).

Соответственно, Банку должно было быть известно о факте заключения договора аренды между истцом и ответчиком.

Таким образом, факт установления залога в пользу Банка в отношении арендуемого ответчиком имущества не может ограничивать право истца на пользование данным имуществом по договору аренды.

Определением Преображенского районного суда г. Москвы от 11.01.20 по делу №2-3524/182 наложен арест и установлен запрет на осуществление регистрационных действий в отношении арендуемого ответчиком имущества. Для обеспечения сохранности имущества суд определил передать Банку арендуемое имущество под охрану.

22.01.20 между Банком и ООО ЧОП « » заключен договор об оказании охранных услуг № , в соответствии с которым арендуемое помещение было передано под охрану ЧОП с установлением пропускного режима на объекте.

Установленные Преображенским районным судом г. Москвы обеспечительные меры направлены исключительно на предотвращение отчуждения спорного имущества в пользу третьих лиц, обеспечение сохранности данного имущества от возможных злоупотреблений со стороны ООО « » и от посягательств третьих лиц.

Право ответчика на пользование арендованным имуществом на основании заключенного с истцом договора аренды не может быть отнесено к угрозе и рискам, для предотвращения которых были установлены обеспечительные меры.

Вышеуказанное определение суда от 22.01.20 не может ограничивать права и создавать обязанности для ответчика, а также не отменяет право ответчика пользоваться арендуемым помещением по договору аренды.

В соответствии со статьями 1 и 10 ГК РФ участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения, а также не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу и иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Материалами дела подтверждается, что истцу было известно о том, что ответчик не может пользоваться арендуемым помещением. Соответственно, в силу пункта 2 статьи 10 ГК РФ имеются основания для отказа истцу в удовлетворении заявленных требований.

Оценив в совокупности представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что истец не доказал факт возникновения у ответчика задолженности за заявленный период, в связи с чем, суд признает требования истца о взыскании с ответчика суммы задолженности в размере 1 905 200,00 рублей необоснованным и не подлежащим удовлетворению.

Пунктом 5.2 договора аренды предусмотрено, что в случае не внесения Арендатором суммы арендной платы в установленные сроки, а Арендатор, получив такое письменное требование, обязан уплатить Арендодателю пени в размере 0,1 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Согласно расчету истца по состоянию на 31.03.20 размер пени по договору составляет 705 114,00 рублей.

Между тем, требование истца о взыскании пени удовлетворению не подлежит ввиду отсутствия нарушения условий договора и оснований для применения мер ответственности.

При изложенных обстоятельствах, арбитражный суд считает, что исковые требования являются не обоснованными, не подтверждены материалами дела и не подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 1 п. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы по уплате госпошлины относятся судом на истца, поскольку заявленные требования не обоснованы. Излишне уплаченная госпошлина в размере 554 руб. 00 коп. подлежит возврату истцу из средств федерального бюджета на основании ст. 104 АПК РФ и ст. 333.40 Налогового кодекса РФ.

На основании ст.ст. 8, 10, 12, 307, 309, 310, 328, 330, 606, 611, 614 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 48, 65, 66, 70, 71, 75, 104, 110, 112, 123, 124, 156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска ООО " " – отказать.
Возвратить ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ " " из дохода Федерального бюджета РФ излишне уплаченную по платежному поручению № от 11.06.20 г. госпошлину в размере 554 (пятьсот пятьдесят четыре) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья:

С.В. Романенкова