

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

город Москва  
16 мая 2016 года

Дело № А40-101553/15-142-811

Резолютивная часть решения объявлена 16 февраля 2016 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 16 мая 2016 года.

**Арбитражный суд города Москвы в составе:**

**судьи** Филиной Е.Ю.,

единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем Санджиевой Ц.В.,  
**рассмотрев** в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «САНАТА-студио»

**к** Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»

**о** признании договора от 12.07.2010 расторгнутым с 24.04.2015, об обязанности произвести зачет страхового депозита в размере 473 621 руб. в счет погашения задолженности,

**по встречному исковому заявлению** Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД»

**к** ООО «САНАТА-студио»

**о** взыскании задолженности по постоянной части арендной платы в размере 668 081 руб. 49 коп., задолженности по переменной части арендной платы в размере 11 098 руб. 84 коп., пени в размере 931 973 руб. 68 коп.,

**при участии:**

**от истца** – Зверев В.И. (доверенность от 21.09.2015г.);

**от ответчика** – Медведева М.М. (доверенность от 11.11.2015г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «САНАТА-студио» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» (далее – ответчик) о признании договора от 12.07.2010 расторгнутым с 24.04.2015, об обязанности произвести зачет страхового депозита в размере 473 621 руб. в счет погашения задолженности

Указанное исковое заявление принято к производству суда и возбуждено производство по делу № А40-101553/15-142-811.

Компания с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «САНАТА-студио» о взыскании задолженности по арендной плате, образовавшейся в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по внесению арендной платы, а также предусмотренных договором № 210Д от 12.07.2010 пени.

Указанное исковое заявление принято к производству суда и возбуждено производство по делу № А40-141179/15-176-1146.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 14.09.2015 объединены в одно производство дела № А40-101553/15-142-811 и № А40-141179/15-176-1146 с присвоением делу номера А40-101553/15-142-811.

Протокольными определениями приняты уточнения встречного иска в порядке ст. 49 АПК РФ, согласно которым встречные исковые требования заявлены о взыскании задолженности по постоянной части арендной платы в размере 668 081 руб. 49 коп., задолженности по переменной части арендной платы в размере 11 098 руб. 84 коп., пени в размере 931 973 руб. 68 коп.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления, против удовлетворения встречного иска возражал по доводам возражений.

Представитель ответчика против удовлетворения первоначально заявленных требований возражал по доводам отзыва, поддержал встречные исковые требования с учетом уточнений.

Суд, выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды № 210Д от 12.07.2010, по условиям которого арендодатель обязался передать за плату во временное владение и пользование (аренду) нежилое помещение площадью 79,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 1, цокольный этаж, пом. I, комн. 98, а арендатор принять и выплачивать арендную плату на условиях установленных указанным договором.

Факт передачи истцу объекта аренды подтверждается актом приема-передачи, копия которого имеется в материалах дела, и не оспаривается сторонами.

В соответствии с п. 2 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Пунктом 8.1 договора аренды установлен срок аренды до 15.08.2015, в связи с чем, договор зарегистрирован в установленном порядке, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату); порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Размер арендной платы согласован сторонами в приложении 5 к договору, согласно которому за период с 01.09.2014 по 31.08.2015 постоянная арендная плата составляет 9 338,71 долларов США в месяц.

Дополнительным соглашением от 30.11.2014 установлено, что арендная плата включает в себя постоянную арендную плату, которая состоит из базовой арендной платы в размере 984,56 долларов США за 1 кв.м. в год и эксплуатационных расходов в размере 145,86 долларов США (п. 1.1.1 приложения № 5), а также переменной арендной платы.

Согласно п. 1.2 приложения 5 к договору за период с 01.12.2014 по 30.04.2015 постоянная арендная плата составляет 8 514,73 долларов США в месяц.

Пунктом 2.1 приложения 5 к договору установлено, что внесение постоянной части производится не позднее пятого числа каждого месяца. Оплата переменной части производится на основании отдельно выставляемых счетов, в течение трех дней с даты выставления счета.

В соответствии с п. 1.1.14 договора, курс доллара США к рублю устанавливается ЦБ РФ на дату совершения платежа. В случае, если курс ЦБ РФ будет ниже 20,00 руб. за 1 доллар США, стороны соглашаются установить расчетный курс 20,00 руб. за 1 доллар США.

Дополнительным соглашением от 30.11.2014 на период с 01.12.2014 по 30.04.2015 пределы курса установлены как не ниже 35 руб. за 1 доллар США и не выше 45 руб. за 1 доллар США.

В соответствии с п. 5.1 договора на истца возложена обязанность внесения

суммы страхового депозита в размере 15 366 долларов США.

Порядок вычета из суммы страхового депозита установлен в п. 5.3 договора.

Ответчиком представлены в материалы дела счета по переменной части арендной платы за период по апрель 2015 года, включительно.

Согласно п. 3 ст. 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Положениями ст. 620 ГК РФ арендатору не предоставлено право одностороннего отказа от исполнения договора во внесудебном порядке.

Пунктом 8 договора такого права арендатору также не предоставлено.

Письмом, полученным ответчиком 18.03.2015, истцом предложено расторгнуть договор с 01.04.2015.

Претензия от 22.04.2015 также содержит предложение о расторжении договора.

В ответе на претензию, исх. № 23-04 от 23.04.2015, ответчик уведомил истца о наличии задолженности и возможном ограничении доступа в помещение начиная с 24.04.2015г.

Однако, доказательств невозможности использования помещения начиная с указанной даты истцом в материалы дела не представлено.

Кроме того, такое обстоятельство не влечет безусловного прекращения арендных отношений, а предоставляет арендатору право, в соответствии с п. 1 ст. 620 ГК РФ, требования в судебном порядке расторжения договора.

Положения ст. 451 ГК РФ, на которые ссылается истец, также не предоставляют право стороне договора отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке.

Таким образом, оснований считать договор аренды № 210Д от 12.07.2010 расторгнутым с 24.04.2015 судом при рассмотрении дела не установлено, в связи с чем, заявленные требования в соответствующей части не подлежат удовлетворению.

Как указывает ответчик, истцом не исполнены обязательства по внесению предусмотренных договором аренды платежей по постоянной части арендной платы за декабрь 2014 года, январь, февраль, март, апрель 2015 года, в результате чего за истцом образовалась задолженность в размере 668 081,49 руб., а также по внесению переменной части арендной платы за тот же период, в результате чего за ответчиком образовалась задолженность в размере 11 098 руб. 84 коп., что также подтверждается актами сверки взаимных расчетов за период по апрель 2015 года, подписанными представителями обеих сторон.

Согласно ст. 309 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.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Как следует из акта сверки, сумма страхового депозита зачета в счет образовавшейся задолженности по постоянной части арендной платы.

Кроме того, п. 5.3 договора не возлагает на ответчика обязанности произвести зачет суммы страхового депозита, а предоставляет право.

Таким образом, заявленные требования об обязании произвести зачет страхового депозита, в соответствии со ст.ст. 309, 310, 421, 606, 614 ГК РФ, не подлежат удовлетворению.

Поскольку истец не представил доказательств внесения предусмотренных договором платежей за указанный период в полном объеме, встречные иски требования о взыскании задолженности в размере 679 180 руб. 33 коп., в соответствии со ст.ст. 309, 310, 317, 606, 614 ГК РФ, подлежат удовлетворению.

В связи с ненадлежащим исполнением истцом обязательств по внесению постоянной части арендной платы в установленный договором срок, ответчиком заявлено о взыскании с истца предусмотренной п. 9.5 договора пени в размере 0,5 % за каждый день просрочки.

Согласно представленному расчету истца, размер пени за период с 01.05.2015 по 03.02.2016 составил 931 973,68 руб.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ 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.

Неустойка является способом обеспечения исполнения обязательства представляющим форму имущественной ответственности за его нарушение.

Таким образом, указанные в п. 9.5 договора аренды пени суд рассматривает как меру ответственности за просрочку исполнения обязательства по предусмотренным договором аренды платежам.

Ответчиком не заявлено о несоразмерности начисленной истцом неустойки (пени) последствиям нарушения обязательства.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств уплаты предусмотренных договором аренды платежей в установленный договором срок, заявленное истцом требование о взыскании пени в размере 931 973,68 руб. является обоснованным, соразмерным и подлежит удовлетворению в соответствии со ст.ст. 309, 330 ГК РФ, оснований для применения ст. 333 ГК РФ суд не усматривает.

Расходы по уплате государственной пошлины, в соответствии со ст. 110 АПК РФ, по первоначальному иску относятся на истца, по встречному иску в сумме 29 111,54 руб. на ООО «САНАТА-студио», в остальной части государственная пошлина подлежит возврату истцу по встречному иску как излишне уплаченная.

На основании изложенного, ст.ст. 309, 310, 317, 330, 421, 450, 451, 606, 614, 620 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

ООО «САНАТА-студио» в удовлетворении исковых требований к Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» отказать в полном объеме.

Исковые требования Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» к ООО «САНАТА-студио» удовлетворить в полном объеме.

Взыскать с ООО «САНАТА-студио» (ОГРН 1027739043958, 115419, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 52) в пользу Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» (Тасу, 3 Дэдло Хаус 1520, Никосия, Кипр) задолженность в размере 1 611 154 руб. 01 коп., из них: задолженность по постоянной части арендной платы в размере 668 081 руб. 49 коп., задолженность по переменной части арендной платы в размере 11 098 руб. 84 коп., пени в размере 931 973 руб. 68 коп., а также расходы по уплате государственной пошлины в сумме 29 111 руб. 54 коп.

Возвратить Компании с ограниченной ответственностью «РИВЕРСТРЕЧ ТРЕЙДИНГ ЭНД ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» (Тасу, 3 Дэдло Хаус 1520, Никосия, Кипр) из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 18 288 руб. 46 коп., перечисленную согласно платежному поручению № 22 от 09.07.2015.

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