

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-221721/16-41-2011****Резолютивная часть решения объявлена 15.02.2017.****Решение в полном объеме изготовлено 22.02.2017.**

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 помощником Юрченко В.Ю., при участии представителей истца Осориной М.М. по доверенности от 08.07.2016 и ответчика Хорвина А.В. по приказу от 01.07.2014 № 2, решению от 30.06.2014 № 3 дело по иску ОАО «Щелковское Радиоуправление» (ОГРН 1025006524586) к ООО «ТД «Керафлекс» (ОГРН 1137746630416) о взыскании арендной платы по договору аренды от 02.01.2016 № 1-А, **установил:**

Истец просит суд взыскать с ответчика 5 434 167 руб. арендной платы по договору аренды нежилого помещения от 02.01.2016 № 1-А, 525 095 руб. 66 коп. неустойки, начисленной в связи с нарушением срока уплаты арендной платы за период с 01.01.2016 по 25.01.2017.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что в нарушение договора аренды нежилого помещения от 02.01.2016 № 1-А ответчик не уплатил арендную плату в сумме 5 434 167 руб., в связи с чем истец начислил неустойку, размер которой за период с 01.01.2016 по 25.01.2017 составляет 525 095 руб. 66 коп.

Требование о взыскании неустойки суд выделил в отдельное производство определением от 15.02.2016.

Ответчик против иска возразил, в отзыве на исковое заявление сослался на то, что при расчете размера исковых требований истец не учитывает по заявлению ответчика зачет на сумму 3 683 224 руб., арендная плата в сумме 1 910 943 руб. в месяц сторонами не согласована, акт сверки расчетов, на который ссылается истец, со стороны ответчика подписан неуполномоченным лицом, 31.03.2016 ответчик возвратил

истцу помещения по акту приема-передачи, при этом в помещении осталось оборудование, приобретенное ответчиком, на сумму 5 000 000 руб.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей истца и ответчика, суд установил, что 02.01.2016 истец в качестве арендодателя и ответчик в качестве арендатора заключили договор аренды № 1-А, по которому арендодатель сдает, а арендатор принимает без права сдачи в субаренду помещение здание механической мастерской с бытовыми помещениями площадью 1 276,9 кв. м (объект аренды) по адресу: Московская обл., г. Щелково, ул. Заречная, д. 105.

Согласно п. 1.4 договор вступает в силу с 02.01.2016 и действует до 31.03.2016 (по дополнительному соглашению от 01.04.2016 № 2 срок аренды продлен до 30.04.2016).

В соответствии с п. 2.2.11 договора арендатор с письменного согласия арендодателя имеет право устанавливать, монтировать, содержать и использовать в объекте аренды оборудование, приспособления, системы охраны в интересах своей деятельности, которые он считает необходимыми или целесообразными. Такое оборудование, приспособления и системы не должны рассматриваться как часть объекта аренды или имущества арендодателя, переданного во владение и пользование в соответствии с условиями договора. Все такое оборудование, приспособления и системы, установленные арендатором в объекте аренды, остаются собственностью арендатора и могут быть им убраны не позднее 5-ти дней до истечения срока действия договора. П. 2.2.12 договора предусматривает, что произведенные арендатором отдельные улучшения являются собственностью, а в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с письменного согласия арендодателя улучшения, не отдельные без вреда для арендованного имущества, он имеет право по соглашению сторон на зачет суммы затрат в счет арендной платы, при этом стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без письменного согласия арендодателя (утвержденной с двух сторон сметы), возмещению не подлежит.

Согласно разделу 3 договора передача объекта аренды осуществляется по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью договора. Возврат арендодателю объекта аренды по акту приема-передачи должен быть произведен арендатором в течение 3-х рабочих дней с даты окончания срока действия договора.

Раздел 4 договора предусматривает, что в течение срока действия договора за объект аренды устанавливается арендная плата в соответствии с расчетом арендной платы. Арендные платежи производятся арендатором ежемесячно до 25-го числа месяца, предшествующего оплачиваемому. Суммы платежей за услуги (водоснабжение,

канализация) входят в размер арендной платы, а оплата электроэнергии производится согласно показаниям счетчика. П. 4.5 договора позволяет арендодателю в одностороннем порядке изменять размер арендной платы в случае изменения тарифа энергоснабжающих организаций и организаций, предоставляющих коммунальные, эксплуатационные и охранные услуги, изменения налоговых ставок, повышения уровня инфляции.

По акту приема-передачи имущества от 02.01.2016, подписанному обеими сторонами, помещения переданы ответчику.

Из подписанных обеими сторонами приложений № 3 к договору (расчетов арендной платы) следует, что по состоянию на дату заключения договора арендная плата согласована сторонами в размере 1 530 000 руб. в месяц, с 01.03.2016 – в размере 1 743 224 руб. в месяц.

Из представленного истцом расчета следует, что за период с 01.01.2016 по 30.04.2016 истец начислил ответчику арендную плату по договору в размере 6 714 167 руб., в том числе за январь и февраль 2016 года – в размере 1 530 000 руб. в месяц, за март 2016 года – в размере 1 743 224 руб. в месяц, с 01.04.2016 – в размере 1 910 943 руб. в месяц, ответчик уплатил арендную плату в размере 840 000 руб., задолженность составляет 5 874 167 руб.

01.07.2016 истцом (цедент) и ООО «ТД Перел» (цессионарий) заключен договор уступки прав (цессии), согласно которому цедент уступает цессионарию, а цессионарий принимает право требования к ответчику в отношении не уплаченной им арендной платы по договору аренды от 02.01.2016 № 1-А в размере 440 000 руб.

Таким образом, по расчету истца задолженность составляет 5 434 167 руб.

Ст. 309 ГК Российской Федерации возлагает на стороны обязательства обязанность исполнять его 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.

Согласно ст. 614 ГК Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что истец по акту от 02.01.2016 передал ответчику в аренду помещения, которые последний возвратил 30.04.2016, при этом суд отклоняет довод ответчика о том, что возврат произведен

31.03.2016, поскольку это опровергается представленным суду дополнительным соглашением от 01.04.2016 № 2 о продлении срока аренды по 30.04.2016. При этом суд отмечает, что указанная в акте возврата помещений дата составления акта исправлена ответчиком в одностороннем порядке.

Вместе с тем суд считает несогласованной сторонами ставку арендной платы в размере 1 910 943 руб. в месяц с 01.04.2016, поскольку расчет арендной платы (приложение № 3 к договору аренды) на период с 01.04.2016 подписан только арендодателем, при этом через 2 месяца после заключения договора аренды арендодатель воспользовался своим правом, предоставленным ему п. 3 ст. 614 ГК Российской Федерации, на изменение ставки арендной платы, увеличив ее на 213 224 руб. в месяц, а доказательства того, что за прошедший месяц наступили обстоятельства, перечисленные в п. 4.5 договора аренды, в деле отсутствуют.

При указанных обстоятельствах суд удовлетворяет иск в части требования о взыскании с ответчика арендной платы в размере 5 266 448 руб.:

1 530 000 руб. x 2 + 1 743 224 руб. x 2 – 840 000 руб. – 440 000 руб.

Оценивая довод ответчика о зачете в счет уплаты арендной платы расходов, понесенных ответчиком при приобретении оборудования, установленного им в арендуемых помещениях, суд принимает во внимание условия договора аренды, которые, во-первых, предусматривают возможность такого зачета только в случае письменного согласия арендодателя на отдельные и неотделимые улучшения (доказательства того, что арендодатель в письменном виде согласовал улучшения, суду не представлены), во-вторых, допускают такой зачет только по соглашению сторон посредством утверждения обеими сторонами сметы.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 614 ГК Российской Федерации, ст. 110-112, 167-171 Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

иск в части требования о взыскании основного долга удовлетворить частично;
взыскать с ООО «ТД «Керафлекс» в пользу ОАО «Щелковское Радиоуправление» 4 826 448 руб. арендной платы.

В остальной части в иске отказать.

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

Судья

О.А.Березова