

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва  
06 июня 2016г.****Дело № А40-9185/16-155-74****Резолютивная часть решения объявлена 30 мая 2016г.****Полный текст решения изготовлен 06 июня 2016г.**

Арбитражный суд города Москвы в составе:  
председательствующего судьи **Кухаренко Ю.Н.**  
протокол ведет секретарь судебного заседания Фарзадян Д.Г.,  
рассматривает в открытом судебном заседании дело **по иску** ИП Бурловой Нины Николаевны  
к ЗАО «ТД «ЦентрОбувь»  
**о** взыскании денежных средств в размере 1.153.397 руб. 91 коп.  
В судебное заседание явились:  
**от истца:** Окорочков А.А. (дов. от 25.04.2016г., паспорт),  
**от ответчика:** не явился, извещен;

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Бурлова Нина Николаевна обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском, к ЗАО «ТД «ЦентрОбувь» о взыскании: задолженности по оплате арендной платы за период октябрь – декабрь 2015г. в размере 350 000руб.; неустойки за период с 08.04.2015г. по 27.04.2016г. в размере 160.400руб.; суммы неоплаты по арендной плате за период с 2013 по 2015гг., в размере 624.600руб.; долга по переменной части арендной платы (коммунальные платежи) за период ноябрь 2015-февраль 2016 в размере 35.425,86руб.; убытков в размере 104.154,65руб., неосновательного обогащения в размере 629.400 руб., о признании договора аренды нежилого помещения от 10.02.2007г. прекратившим свое действие с 18.12.2015; об истребовании помещения общей площадью 209,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Липецк, ул. У.Громовой, д.6, 2 этаж, ком.6-10 из чужого незаконного владения и обязанности ЗАО «Торговый дом «ЦентрОбувь» передать помещение истцу по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вынесения решения, с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

Истец в судебное заседание явился, поддержал заявленные исковые требования.

Ответчик, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем публичного размещения информации по делу на официальных сайтах Арбитражного суда города Москвы <http://www.msk.arbitr.ru/> и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации <http://www.arbitr.ru/>, в заседание не явился, отзыв не представил. Дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителя истца, исследовав и оценив по правилам ст. 71 АПК РФ, представленные доказательства, суд полагает, что заявленные исковые требования подлежат частичному удовлетворению, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, 10.02.2007г. между истцом (далее - арендодатель) и ответчиком (далее - арендатор) заключен договор аренды, в соответствии с условиями

которого, арендодатель обязался передать арендатору во временное возмездное пользование нежилое помещения общей площадью 209,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Липецк, ул. У.Громовой, д.6, 2 этаж, ком.6-10 (п.1.1. договора в редакции Дополнительного соглашения №4 от 01.01.2012г. к договору).

Дополнительным соглашением №4 от 01.01.2012г. стороны договорились об установлении нового срока действия договора до 31.03.2017г. включительно (п.3. Доп.Соглашения).

Объект аренды передан ответчику по акту приема-передачи от 10.02.2007г.

Арендная плата и порядок расчетов определен сторонами в разделе 4 договора, в силу п.4.2. которого, арендная плата состоит из постоянной и переменной частей арендной платы.

Согласно п. 4.3.1. договора постоянная часть арендной платы выплачивается в течение 10 (Десяти) банковских дней с начала оплачиваемого периода. Оплачиваемым периодом признается календарный месяц. В целях оплаты за первый месяц аренды для расчета принимается количество полных календарных дней первого месяца: со дня передачи Помещения, указанного в Акте приемки - передачи Помещения, до последнего дня первого месяца аренды по Договору.

В соответствии с п.4.3.1. договора, сумма постоянной части арендной платы в месяц за арендованные площади составляет 157350 руб., НДС не облагается в связи с применением Арендодателем упрощенной системы налогообложения.

В состав постоянной части арендной платы по настоящему Договору входит плата за право пользования помещениями, системами пожарной безопасности, вентиляции, размещения антенн и оборудования для организации корпоративных информационных сетей, размещение рекламных вывесок Арендатора на фронтальной части здания.

Истец указывает, что ответчиком допущена просрочка оплаты постоянной части арендной платы за период с 01.01.2016 по 27.04.2016г., при этом истцом произведен расчет суммы долга исходя из п.4.3.2. договора. поскольку договор аренды был досрочно расторгнут.

Истец на основании п.8.43. договора, письмом от 17.1.2015г. известил ответчика о об одностороннем отказе от договора в связи с нарушением его условий ответчиком.

Согласно ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Таким образом, фактически договорные отношения между сторонами прекращены.

Ответчиком после расторжения договора произведена частичная оплата задолженности по оплате постоянной части арендной платы в размере 70 000руб., в связи с чем, сумма долга составляет 350 000руб. за период с октября по декабрь 2015.

В соответствии с п. 4.4.1 договора, переменная часть арендной платы состоит из расходов Арендодателя на оплату энергоснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вывоза ТБО и ртутьсодержащих ламп, телефонной связи.

- величина потребления электроэнергии определяется ежемесячно в соответствии с показаниями установленного счетчика, зафиксированными Актом снятия его показаний, подписанным представителями обеих Сторон. Расходы по электроэнергии определяются по тарифам энергоснабжающей организации на основании копий документов, выставленных поставщиками услуг (счет-фактура, акт) за данный период, заверенных Арендодателем.

- расходы на отопление, водоснабжение, канализацию, вывоз ТБО и ртутьсодержащих ламп, вентиляцию и пожарную сигнализацию определяются ежемесячно пропорционально площади арендуемых Помещений к общей площади Помещений, принадлежащих Арендодателю, расположенных по месту нахождения арендуемых Помещений, по Расчету

Арендодателя на основании заверенных Арендодателем копий документов, выставленных Арендодателю поставщиками услуг (счет, Акт выполненных работ, счет-фактура).

Расходы на услуги связи (абонентская плата за телефон и междугородние/международные переговоры) определяются на основании копий документов, предоставленных поставщиками данных услуг (счет-фактура, расшифровки междугородних/международных переговоров, акт выполненных работ (оказанных услуг), заверенных Арендодателем.

На основании вышеперечисленных документов Арендодатель ежемесячно обязан предоставить Арендатору на подпись Акт по переменной части арендной платы с обязательным приложением всех вышеперечисленных документов. Акт Арендодатель обязан предоставить до 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Согласно п.4.4.2 договора Переменная часть арендной платы подлежит оплате Арендатором Арендодателю в течение 5 (пяти) банковских дней с даты получения Арендатором счета на оплату, при условии предоставления Арендодателем Акта по переменной части арендной платы и всех документов, указанных в пункте 4.4.1. настоящего Договора.

Как усматривается из материалов дела у ответчика за период с ноябрь 2015-февраль 2016, образовалась задолженность по оплате переменной части арендной платы в размере 35 425,86руб.

Дополнительным соглашением №4 от 01.01.2012г. сторонами установлено, что с 01.01.2012 по 31.12.2012 сумма постоянной части арендной платы составляет 140 000руб. Учитывая положения указанного пункта Соглашения, истцом также заявлено требование о взыскании суммы недоплаты арендной платы в размере 624 600руб. за период 2013-2015гг.

Согласно п. 1 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.

Пунктом 1 ст. 614 ГК РФ установлено, что арендатор обязан своевременно и в полном объеме осуществлять арендную плату.

Направленная истцом в адрес ответчика досудебная претензия от 23.11.2015г. с требованием об оплате суммы задолженности, оставлена последним без удовлетворения, доказательств обратного суду не представлено.

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от обязательств не допускается.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (п. 2 ст. 9 АПК РФ). Статьей 65 АПК РФ предусмотрена обязанность стороны доказывать обстоятельства своих требований или возражений.

В соответствии с ч. 1 ст. 131 АПК РФ, ответчик обязан направить или представить в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому доводу, содержащемуся в исковом заявлении.

Наличие у ответчика задолженности по оплате постоянной части арендной платы за период в размере 350 000руб.; суммы неоплаты по арендной плате за период с 2013 по 2015гг., в размере 624 600руб.; долга по переменной части арендной платы (коммунальные платежи) за период ноябрь 2015-февраль 2016 в размере 35 425,86руб. документально подтверждено, ответчиком не оспорено и им не представлены доказательства надлежащего исполнения обязательства, в связи с чем, требования истца в части взыскания суммы долга признано судом правомерным и подлежит удовлетворению.

В связи с допущенной просрочкой по оплате постоянной части арендной платы истцом заявлено требование о взыскании пени, в размере 160 400руб. за период с 08.04.2015 по 27.04.2016 на основании п.7.9. договора.

Согласно п.7.9. договора, неустойка за нарушение сроков оплаты в размере 0,1% за каждый день просрочки, но не более 10% от суммы просроченного платежа.

Согласно 1 ст. 329 ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться в том числе, неустойкой. 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 (п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса РФ).

В силу ст. 12 ГК РФ неустойка является гарантированным законом способом защиты нарушенного права.

Расчет неустойки судом проверен, ответчиком не оспорен.

Учитывая, что расчет пени произведен истцом верно, а также то, что заявление о применении ст. 333 Гражданского кодекса РФ от ответчика не поступило, как то предусмотрено в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81, требование истца о взыскании неустойки также подлежит удовлетворению в заявленном размере.

Истцом заявлено требование о взыскании убытков, связанных с расходами на ремонт и реконструкцию помещения в размере 104 154,65руб.

В подтверждение данного требования истцом представлен договор подряда №1 от 21.1.2015г. заключенный между истцом и ООО «ЭталонСтрой», а также локальный сметный расчет. Согласно условиям представленного договора подряда, срок выполнения работ установлен с 25.12.2015 по 25.01.2016г.

Отказывая в удовлетворении данного требования, суд учитывает, что факт причинения убытков, их размер, противоправность действий ответчика и причинно-следственная связь между действиями ответчика и истребуемыми убытками истцом не доказаны, в силу ст. 65 АПК РФ.

При этом истец не доказал факт того, что принимал все зависящие от него меры для предотвращения (уменьшения) убытков.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", размер неполученного дохода (упущенной выгоды) должен определяться с учетом разумных затрат, которые кредитор должен был бы понести, если бы обязательство было исполнено. Необходимость таких расходов и их предполагаемый размер должны быть документально подтверждены.

Согласно пункту 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Кроме того, суд учитывает, что факт возврата помещений с недостатка, которые были исправлены истцом путем заключения договора подряда, документально не подтвержден, равно как и сам факт причинения помещения ущерба со стороны ответчика.

Таким образом, суд приходит к выводу о необоснованности заявленного требования, в связи с чем, отказывает в удовлетворении данного требования о взыскании убытков.

Истцом заявлено требование о взыскании неосновательного обогащения в размере 629 400 руб. 00 коп.

В сумме арендной платы за период с января по апрель 2016. за фактическое пользование имуществом после расторжения договора.

Поскольку договор аренды расторгнут между сторонами, а доказательств возврата помещений арендодателю ответчиком не представлено. Суд считает требование истца о взыскании суммы неосновательного обогащения подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных [статьей 1109](#) ГК РФ.

Для применения ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо наличие двух условий: отсутствие оснований для приобретения (сбережения) имущества и факт приобретения (сбережения) имущества.

Истцом заявлено требование о признании договора аренды нежилого помещения от 10.02.2007г. прекратившим свое действие с 18.12.2015г.

Суд, рассмотрев данное требование, считает его не подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Защита гражданских прав в силу ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации осуществляется путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; признания оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки; признания недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащиты права; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; неприменения судом акта государственного органа или органа местного самоуправления, противоречащего закону; иными способами, предусмотренными законом.

Таким образом, приведенный в ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень не является исчерпывающим, поскольку законами могут быть предусмотрены и иные способы защиты права.

Отказывая в удовлетворении данного требования, суд учитывает, что ни нормами действующего законодательства, ни договором не предусмотрено право истца на признание договора аренды нежилого помещения прекратившим свое действие.

В связи с тем, суд считает, что с учетом фактических обстоятельств дела, истцом избран ненадлежащий способ защиты своих прав. С учетом изложенного, учитывая, избранный истцом способ защиты права, суд считает, что требование истца о признании договора аренды от 10.02.2007г. прекратившим свое действие с 18.12.2015г. удовлетворению не подлежит.

Истцом заявлено требование об истребовании помещения общей площадью 209,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Липецк, ул. У.Громовой, д.6, 2 этаж, ком.6-10 из чужого незаконного владения и обязанности ЗАО «Торговый дом «ЦентрОбувь» передать помещение истцу по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вынесения решения.

Согласно пункту 2 статьи 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В соответствии со статьей 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Данное правило распространяются и случаи расторжения договора в судебном порядке.

Спорные нежилые помещения переданные арендатору в пользование не возвращены истцу.

В соответствии со ст. 301 собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Учитывая, что ответчиком, помещения не возвращены истцу, а договор прекратил свое действие, переданные помещения подлежат возврату истцу.

В соответствии со ст.ст. 102, 110 АПК РФ госпошлина по иску относится на сторон.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 9, 11, 12, 15, 307, 309, 310, 314, 329, 330, 450, 453, 606, 614, 622, 1102-1105 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 9, 12, 49, 65, 70, 71, 75, 101, 102, 110, 121, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л :**

Взыскать с Закрытого акционерного общества «Торговый Дом «ЦентрОбувь» (ИНН 7714601521 ОГРН 1057747012949) в пользу Индивидуального предпринимателя Бурловой Нины Николаевны (ИНН 482604450400 ОГРН ИП 307482203100064) задолженность в размере 350 000руб. (триста пятьдесят тысяч рублей), пени в размере 160 400руб. (сто

шестьдесят тысяч четыреста рублей), 624 600руб.( Шестьсот двадцать четыре тысячи шестьсот рублей) неоплаты по арендной платы, 35 425,86руб. (Тридцать пять тысяч четыреста двадцать пять рублей восемьдесят шесть копеек) задолженности по оплате переменной арендной платы, 629 400руб. (Шестьсот двадцать девять тысяч четыреста рублей) неосновательного обогащения.

Истребовать у Закрытого акционерного общества «Торговый Дом «ЦентрОбувь» (ИНН 7714601521 ОГРН 1057747012949) помещения общей площадью 209,8 кв.м., расположенное по адресу: г.Липецк, ул. У.Громовой, д.6, 2 этаж, ком.6-10 из чужого незаконного владения и передать помещения по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вынесения решения Индивидуальному предпринимателю Бурловой Нины Николаевны (ИНН 482604450400 ОГРН ИП 307482203100064).

В остальной части отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**Судья:**

**Ю.Н.Кухаренко**