

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-111493/17-41-1047****Резолютивная часть решения объявлена 07.12.2017****Решение в полном объеме изготовлено 26.01.2018**

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 секретарем Кадзовой Л.А., при участии представителей истца Антонюк Н.Н. по доверенности от 03.11.2017 № 32, Филатова Е.П. по доверенности от 22.11.2017 № 8 и ответчика Шандровской Е.И. по доверенности от 18.05.2017, дело по иску ООО «СТЭК» (ОГРН 1117746844390) к ИП Брегману Дмитрию Михайловичу (ОГРН 308770000246912), об истребовании имущества, о признании договора аренды расторгнутым с 22.05.2017, о взыскании 479 278 руб. 50 коп., по иску ИП Брегмана Дмитрия Михайловича к ООО «СТЭК» о признании договора расторгнутым с 15.07.2017, о взыскании 2 615 009 руб. 58 коп., 3-е лицо ООО «Бизнес Групп К», **установил:**

С учетом уточнения исковых требований истец просит суд признать договор аренды нежилого помещения от 22.01.2017 № БДМ 22/01/2017 расторгнутым с 22.05.2017, взыскать с ответчика убытки в размере 479 278 руб. 50 коп. - стоимости утраченного имущества, истребовать у ответчика имущество.

В обоснование исковых требований истец сослался на то, что сторонами заключен договор аренды нежилого имущества от 22.01.2017 № БДМ 22/01/2017, в связи с неоднократными нарушениями ответчиком условий договора истец воспользовался своим правом, предоставленным ему договором, и уведомлением от 12.05.2017 расторг договор в одностороннем порядке, в связи с чем договор аренды, по мнению истца, расторгнут с 22.05.2017. Вместе с тем ответчик в отсутствие законных оснований удерживает имущество истца, часть которого, как следует из осмотра, проведенного сторонами во исполнение протокольного определения суда от 05.10.2017 по данному делу, в помещении, арендовавшемся истцом по договору аренды, отсутствует, то есть утрачена ответчиком, в связи с чем истец просит взыскать в

качестве убытков стоимость утраченного имущества, а остальное имущество просит истребовать у ответчика.

Ответчик против иска возразил, в ходе судебного разбирательства заявил ходатайство об объединении в одно производство данного дела и дела № А40-157542/17-64-1347.

Определением от 03.11.2017 суд объединил в одно производство данное дело с делом № А40-157542/17-64-1347, в рамках которого ИП Брегман Дмитрий Михайлович просит суд признать договор аренды расторгнутым с 15.07.2017 и взыскать с ООО «СТЭК» 2 615 009 руб. 58 коп., в том числе 1 771 148 руб. арендной платы, начисленной за период с 22.03.2017 по 15.07.2017, 793 861 руб. 58 коп. неустойки, начисленной за период с 06.04.2017 по 15.08.2017, 50 000 руб. убытков в виде расходов на восстановление противопожарной сигнализации, демонтированной арендатором.

Исковые требования ИП Брегмана Дмитрия Михайловича мотивированы тем, что до истечения 6-ти месяцев со дня заключения сторонами договора аренды арендатор не вправе в одностороннем порядке отказаться от договора, а арендодатель в соответствии с п. 7.4 договора вправе отказаться от договора аренды, направив арендатору уведомление за 60 календарных дней. Таким образом, договор аренды прекратил действие 15.07.2017, через 60 дней после направления арендатору уведомления об отказе арендодателя от договора от 17.05.2017 № 07/17.

По состоянию на 15.07.2017 арендатором не уплачена арендная плата в сумме 1 771 148 руб., начисленная за период с 22.03.2017 по 15.07.2017, постоянная и переменная ее части, при этом задолженность исчислена с учетом зачета арендодателем 461 524 руб. в счет уплаты арендатором штрафа за досрочное расторжение договора на основании п. 5.5 договора.

Истец устно заявил об уменьшении размера неустойки, сославшись на ее несоразмерность последствиям неисполнения обязательства.

В судебное заседание не явилось 3-е лицо, о месте и времени судебного разбирательства извещено надлежащим образом, в связи с чем дело рассматривалось в его отсутствие и по имеющимся в деле доказательствам в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами, заслушав объяснения представителей сторон, суд установил, что 22.01.2017 ИП Брегман Дмитрий Михайлович (ответчик) в качестве арендодателя и ООО «СТЭК» (истец) в качестве арендатора заключили договор аренды нежилого помещения № БДМ 22/01/2017, по которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду

нежилое помещение площадью 394 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64 (бизнес-центр «Виктория-Плаза»).

В соответствии с п. 2.1.1 договора передача помещения производится по акту приема-передачи (приложение № 2 к договору).

В соответствии с п. 2.2.1 договора арендатор обязуется оплачивать арендную плату в порядке и на условиях, установленных договором.

П. 2.4 договора арендатору предоставлено право за 60 дней уведомить арендодателя о досрочном освобождении помещения.

Разделом 4 договора установлено, что возврат помещения осуществляется арендатором по акту приема-передачи не позднее следующего дня после окончания срока аренды или дня досрочного расторжения договора. Помещение должно быть передано арендодателю в состоянии с учетом нормального износа.

Для определения состояния помещения до подписания сторонами акта возврата помещения стороны не менее чем за 45 рабочих дней совместно осматривают помещение на наличие повреждений, не связанных с нормальным износом, и в случае, если арендодатель обоснованно сочтет, что помещение необходимо привести в исправное состояние, то в течение 10-ти рабочих дней со дня проведения осмотра сторонами составляется и подписывается акт осмотра, в котором указывается перечень работ, необходимых для приведения помещения в исправное состояние.

Разделом 5 договора установлен размер постоянной арендной платы за помещение - 10 400 руб. за 1 кв. м в год, срок уплаты арендной платы - ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца за текущий месяц.

Кроме того, согласно п. 5.5 договора в течение 2-х рабочих дней с момента подписания договора арендатор перечисляет арендодателю 341 466 руб. Данная сумма засчитывается как оплата арендной платы, в случае надлежащего исполнения арендатором условий договора подлежит возврату арендатору в течение 5-ти банковских дней с момента подписания сторонами акта приема-передачи (возврата) помещения. В случае одностороннего отказа от исполнения договора по инициативе арендодателя в связи с нарушением арендатором условий договора (п. 7.2.1, 7.2.1, 7.2.3) данная сумма арендатору не возвращается, удерживается арендодателем в качестве штрафа.

В п. 6.3 договора сторонами установлена ответственность арендатора за нарушение сроков уплаты предусмотренных договором платежей в виде пени в размере 0,5 % в день от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с п. 7.2 договора арендодатель имеет право отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, а арендатор подлежит выселению в

случаях, перечисленных в п. 7.2, в том числе в случае, если арендатор не внес арендную плату по договору в установленный срок более 2-х раз подряд.

В соответствии с п. 7.3 договора арендатор имеет право досрочно расторгнуть договор в одностороннем порядке в случае, если помещение в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению.

Кроме того, согласно п. 7.4 договора по истечении 6-ти месяцев срока действия договора обе стороны вправе досрочно во внесудебном порядке отказаться от исполнения договорных обязательств при условии письменного уведомления другой стороны о предстоящем расторжении за 60 календарных дней до даты расторжения. По истечении указанного срока договор считается расторгнутым.

По акту приема-передачи от 22.01.2017, подписанному обеими сторонами, помещение передано истцу.

Уведомлением от 12.05.2017 № 1610 истец в одностороннем порядке отказался от исполнения договора с 22.05.2017.

Согласно ст. 310 ГК Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом, другими законами или иными правовыми актами; ст. 450 Кодекса устанавливает, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. В соответствии со ст. 450.1 Кодекса предоставленное Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Истец считает, что договор прекратил свое действие 22.05.2017 на основании уведомления истца об отказе от договора от 12.05.2017 № 1610, обусловленного тем, что арендодатель необоснованно требовал оплату за коммунальные услуги без предоставления арендатору сведений о показаниях приборов учета, установленных в бизнес-центре, и скрыл от арендатора факт ареста здания при заключении договора аренды.

Ответчик считает, что договор прекратил свое действие 15.07.2017, по истечении 60-ти дней со дня направления истцу уведомления об отказе от договора от 17.05.2017 № 07/17.

Основания, указанные истцом в уведомлении от 12.05.2017 № 1610, не предусмотрены в п. 7.3 договора, в связи с чем суд не соглашается с заявлением истца о том, что договор аренды прекратил свое действие на основании уведомления арендатора от 12.05.2017 № 1610.

Вместе с тем в деле имеется письмо ответчика от 17.05.2017 № 07/17, в котором последний уведомил истца об отказе от договора. Поскольку фактически истец возвратил ответчику помещение по акту 22.05.2017, подписанному арендодателем, при этом в претензии от 23.05.2017 № 09/17 ответчик указал, что договор аренды расторгнут 22.05.2017, суд признает договор аренды расторгнутым с указанной даты.

Согласно ст. 614 ГК Российской Федерацией арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В соответствии с п. 2 ст. 616 Кодекса арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

Согласно ст. 329-330 ГК Российской Федерацией исполнение обязательства может обеспечиваться различными способами, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), которой 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. При этом по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Из представленных суду доказательств, в том числе счетов, акта сверки расчетов, составленного ответчиком, следует, что за период с 22.01.2017 по 22.05.2017 размер начисленной постоянной арендной платы составляет 1 365 864 руб., переменной арендной платы – 480 232 руб., истцом уплачена арендная плата в сумме 1 351 823 руб. 98 коп. Таким образом, задолженность составляет 494 274 руб. 66 коп.

Оснований для зачета на сумму 461 524 руб., по мнению суда, у ответчика не имелось, поскольку в соответствии с п. 5.5 договора зачет уплаченной истцом суммы в счет уплаты штрафа производится в случае одностороннего отказа от договора арендодателя в связи с нарушением арендатором условий договора, указанных в п. 7.2.1, 7.2.2 и 7.2.3 договора.

Однако обстоятельства, указанные в п. 7.2.1 и 7.2.2 договора, судом не установлены, а по состоянию на дату направления истцу уведомления от 17.05.2017 № 07/17 истцом не уплачена арендная плата только за период с 22.04.2017 по 22.05.2017, в то время как основанием для отказа арендодателя от исполнения договора аренды на основании п. 7.2.3 является неуплата арендатором арендной платы в установленный срок более 2-х раз подряд.

Кроме того, п. 5.5 договора предусматривает зачет в счет уплаты штрафа 341 466 руб., в то время как ответчик произвел зачет на сумму 461 524 руб., что следует из составленного им акта сверки.

Наконец, из представленных суду доказательств не следует, что истцом уплачивалась сумма в соответствии с п. 5.5 договора, поскольку эта сумма уплачивается арендатором в течение 2-х рабочих дней с момента подписания договора. Из представленных истцом платежных поручений, учтенных ответчиком в акте сверки, следует, что на основании договора аренды от 22.01.2017 № 22/01/2017 истцом уплачивалась арендная плата за февраль, март и апрель 2017 года (постоянная и переменная части).

Зачет депозита, уплаченного истцом по договору аренды от 22.01.2016 № БДМ 22/01/16, договором аренды от 22.01.2017 № БДМ 22/01/17 не предусмотрен, а из подписанного обеими сторонами акта сверки расчетов по договору от 22.01.2016 № БДМ 22/01/16 следует, что депозит в сумме 461 694 руб. учтен по этому договору, что позволяет арендатору требовать его возврата на основании п. 5.5 этого договора.

П. 1 ст. 333 Кодекса предусматривает, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку, при этом если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Согласно п. 2 ст. 333 Кодекса уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных [случаях](#), если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Как указано в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7, подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (п. 69); если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности,

снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п. 71).

При этом, как указано в п. 73 названного постановления, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика, а в п. 77 постановления отмечено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды.

Суд по заявлению истца уменьшает неустойку, начисленную ответчиком за нарушение срока уплаты арендной платы по договору аренды от 22.01.2017 № БДМ 22/01/17, до 10 % от взыскиваемой арендной платы, соглашаясь с тем, что неустойка, предусмотренная в п. 6.3 договора, явно несоразмерна последствиям нарушения арендатором обязательства по уплате арендной платы.

Согласно ст. 15 ГК Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере, при этом под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии с п. 1 ст. 1064 ГК Российской Федерации вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред (законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда); лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине (законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда).

В качестве убытков истец просит суд взыскать с ответчика стоимость утраченного последним имущества, оставленного в помещении после подписания сторонами акта от 22.05.2017, но отсутствовавшего в помещении по состоянию на дату проведения осмотра помещения в соответствии с протокольным определением суда по данному делу.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истец в качестве доказательств приобретения имущества представил суду товарные накладные, счета на оплату, приходные ордера и др. Вместе с тем в судебном заседании представитель истца признал, что ведет свою деятельность в нескольких помещениях, что не исключает нахождение спорного имущества в этих помещениях.

В акте от 22.05.2017 не указано, что в помещении, передаваемом арендодателю, остается какое-либо имущество арендатора.

Опрошенный в судебном заседании в качестве свидетеля гр-н Туйчиев Дилшод Сайфуллаевич показал, что офис АО «Сити», руководителем которого свидетель является с конца 2015 года, находится в здании бизнес-центра «Виктория-Плаза» на 6-м этаже, АО «Сити» занимается риэлтерской деятельностью, в частности, поиском арендаторов помещений в здании бизнес-центра, в том числе для ИП Брегмана Д.М., который является собственником помещений в здании на 8-м этаже. Свидетель пояснил, что в мае 2017 года показывал потенциальному арендатору помещение ИП Брегмана Д.М., которое является соседним с помещением, арендовавшимся ООО «СТЭК», помещение, арендовавшееся ООО «СТЭК», было открыто, почти полностью освобождено, столы, стойка рецепции, оргтехника отсутствовали, в помещении находились только несколько поломанных кресел, корзины для мусора, коробки, деревянные щиты; в помещении находились несколько человек, которые, как понял свидетель, занимались перевозкой мебели, на вопрос свидетеля пояснили, что помещение свободно, после чего свидетель в тот же день позвонил представителю ИП Брегмана Д.М. на предмет необходимости поиска нового арендатора для этого помещения.

Ответчик представил суду договор аренды от 31.12.2014 № БДМ-Г/15, по которому передавал в аренду нежилое помещение площадью 400 кв. м по адресу: г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 64, - и соглашение об отступном от 30.11.2015, по которому арендатор в счет погашения задолженности по указанному договору передает ответчику имущество стоимостью 494 200 руб.

При установленных судом обстоятельствах суд считает, что истец в нарушение ст. 65 АПК Российской Федерации не доказал, что арендованное им у ответчика помещение 22.05.2017 передано ответчику не в освобожденном виде, а с имуществом истца, в связи с чем в иске о взыскании с ответчика убытков и об истребовании у ответчика имущества суд отказывает.



Иск арендодателя о взыскании с арендатора в качестве убытков 50 000 руб. – расходов, понесенных арендодателем на восстановление пожарной сигнализации, демонтированной арендатором, суд удовлетворяет на основании ст. 393 ГК Российской Федерации и п. 2.2.6, 4.4 договора.

В соответствии с ч. 2 ст. 110 АПК Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Как указано в п. 2 определения Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2004 № 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования ч. 3 ст. Конституции Российской Федерации, в связи с чем в ч. 2 ст. 110 АПК Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле. При этом в определении указано, что, вынося мотивированное решение об изменении размера сумм, взыскиваемых в возмещение соответствующих расходов, суд не вправе уменьшать его **произвольно**, тем более если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

В п. 3 информационного письма Президиума ВАС Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах» указано, что лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Вместе с тем, если сумма заявленного требования явно превышает разумные пределы, а другая сторона не возражает против их чрезмерности, суд в отсутствие доказательств разумности расходов, представленных заявителем, возмещает такие расходы в разумных, по его мнению, пределах

В п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» указано, что в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг

представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Из квитанций от 18.08.2017 и от 01.09.2017 следует, что ответчик выплатил представителю 200 000 руб. Суд, принимая во внимание характер спора, размер исковых требований, объем представленных суду доказательств, частичное удовлетворение исковых требований, взыскивает с истца в пользу ответчика судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 руб.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины взыскиваются судом в соответствии со ст. 110-112 АПК Российской Федерации пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 15, 310, 329, 330, 333, 450, 450.1, 614, 616, 1064 ГК Российской Федерации, ст. 65, 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

иски удовлетворить частично;

признать договор аренды от 22.01.2017 № БДМ 22/01/2017, заключенный сторонами, расторгнутым с 22.05.2017;

взыскать с ООО «СТЭК» в пользу ИП Брегмана Дмитрия Михайловича 593 701 руб. 66 коп., в том числе 494 274 руб. 66 коп. арендной платы, 49 427 руб. неустойки и 50 000 руб. убытков;

в остальной части в исках отказать.

Взыскать с ИП Брегмана Дмитрия Михайловича в пользу ООО «СТЭК» 6 000 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Взыскать с ООО «СТЭК» в пользу ИП Брегмана Дмитрия Михайловича 8 190 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины и 20 000 руб. – по оплате услуг представителя.

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

**Судья**

**О.А.Березова**