



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

<http://www.msk.arbitr.ru>
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
22 октября 2018г.

Дело № [REDACTED]

Резолютивная часть решения объявлена 26 сентября 2018г.
Полный текст решения изготовлен 22 октября 2018г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи [REDACTED], единолично,
при ведении протокола секретарем судебного заседания [REDACTED]
с участием представителей:

от истца: [REDACTED] (доверенность № 1 от 21.09.2017г., предъявлен паспорт),
[REDACTED] (ИП лично, предъявлен паспорт),

от ответчика: не явился, извещен,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ [REDACTED] ([REDACTED]

[REDACTED] дата регистрации 21.02.2008г., 143900,
[REDACTED]) к

ответчику [REDACTED]

([REDACTED] дата регистрации: 24.02.2012г., 129226,
[REDACTED])

о взыскании 1 928 521 руб. 00 коп., о расторжении Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г., Договора субаренды жилого помещения от 03.02.2017г., Договора субаренды жилого помещения от 04.06.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 17.10.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 30.03.2016г.

установил: ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ [REDACTED]

[REDACTED] обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском
заявлением к [REDACTED]

[REDACTED] взыскании 1 928 521 руб. 00 коп., о расторжении Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г., Договора субаренды жилого помещения от 03.02.2017г, Договора субаренды жилого помещения от 04.06.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 17.10.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 30.03.2016г., с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме, обосновал заявление, ссылаясь на ст.ст. 330,394,450,452,614,619,622 ГК РФ. Мотивировал иск тем, что в нарушение условий вышеуказанных договоров субаренды ответчик не вносил арендные платежи, в результате чего за ним образовалась задолженность, что является существенным нарушением условий договора аренды и основанием для расторжения договоров аренды.

Ответчик, 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/>, представителей с надлежащим образом подтвержденными полномочиями не направил, представил отзыв на иск, в котором исковые требования не признал, ссылаясь на расторжение договоров аренды и возврат арендованных помещений истцу.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы истца, оценив представленные письменные доказательства, арбитражный суд установил, что исковое заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между Индивидуальным предпринимателем [REDACTED] (истец, арендодатель) и [REDACTED] (ответчик, арендатор) заключены договоры субаренды, а именно:

- Договор субаренды жилого помещения от 11 ноября 2016 года, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 34,9 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, лиг. А, адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED] этаж 1 комната 29, площадь 1776 кв.м; этаж 1. комната 30, площадь 3,0 кв.м; этаж 1. комната 31, площадь 11,4 кв.м; этаж 1, комната 32, площадь 2,9 кв.м. Помещения переданы по акту приема-передачи жилого помещения от 11 ноября 2016 года.

- Договор субаренды жилого помещения от 03 февраля 2017 года, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 41,0 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, ли г. А. адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED], а именно: этаж 2, комната 57. площадь 38,0 кв.м; этаж 2, комната 58, площадь 3,0 кв.м. Помещения переданы по акту приема-передачи жилого помещения от 03 февраля 2017 года.

- Договор субаренды жилого помещения от 04 июня 2016 года, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 76,7 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, лит. А, адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED] а именно: этаж 2, комната 59, площадь 7,1 кв.м; этаж 2, комната 60, площадь 12,6 кв.м; этаж 2, комната 61, площадь 20,0 кв.м; этаж 2. комната 62, площадь 18,5 кв.м; этаж 2. комната 63, площадь 3,4 кв.м; этаж 2, комната 64, площадь 12,1 кв.м; этаж 2, комната 65, площадь 3 кв.м. Помещения переданы ответчику по акту приема-передачи жилого помещения от 04 июня 2016 года.

- Договор субаренды жилого-помещения от 11 ноября 2016 года, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за , плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 34,1 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - Г), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, лит. А, адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED], д. 129. а именно: мансарда, комната 94, площадь 3 кв.м; мансарда, комната 95, площадь 10,8 кв.м; мансарда, комната 96, площадь 2,9 кв.м; мансарда, комната 97, площадь 17,4 кв.м. Помещение передано ответчику по акту приема-передачи жилого помещения от 11 ноября 2016 года.

- Договор субаренды жилого помещения от 17 октября 2016 год, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 76,5 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, лит. А, адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED], а именно: этаж 1, комната 33, площадь 7,0 кв.м; этаж 1, комната 34, площадь 3,0 кв.м; этаж 1, комната 35, площадь 11,7 кв.м; этаж 1, комната 36, площадь 3,2 кв.м; этаж 1, комната 37, площадь 19,2 кв.м; этаж 1, комната 38, площадь 19,9 кв.м; этаж 1, комната 39, площадь 12,5 кв.м. Помещения переданы по акту приема-передачи жилого помещения от 17 октября 2016 года.

- Договор субаренды жилого помещения от 30 марта 2016 года, согласно которому арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование жилые помещения площадью 76,7 кв.м., являющиеся частью жилого дома, назначение: жилое, 3-этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 1251,3 кв.м., инв. № 336:099-12024, ли г. А, адрес (местонахождение) объекта:

[REDACTED], а именно: этаж 2, комната 47, площадь 7,1 кв.м; этаж 2, комната 48, площадь 3,0 кв.м; этаж 2, комната 49, площадь 11,7 кв.м; этаж 2, комната 50, площадь 3,2 кв.м; этаж 2, комната 51, площадь 19,2 кв.м; этаж 2, комната 52, площадь 20,0 кв.м.

Разделом 6 договора субаренды жилого помещения от 11 ноября 2016 года (арендуемая площадь 34,9 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 11 ноября 2016 года и действует по 31 октября 2017 года.

Разделом 6 договора субаренды жилого помещения от 03 февраля 2017 года (арендуемая площадь 41,0 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 03 февраля 2017 года и действует по 31 февраля 2018 года.

Разделом 6 договора субаренды жилого помещения от 17 октября 2016 года (арендуемая площадь 76,5 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 17 октября 2016 года и действует по 30 сентября 2017 года.

Разделом 6 Договора субаренды жилого помещения от 04 июня 2016 года (арендуемая площадь 76,7 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 04 июня 2016 года и действует по 31 февраля 2016 года.

Разделом 6 Договора субаренды жилого помещения от 11 ноября 2016 года (арендуемая площадь 34,1 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 11 ноября 2016 года и действует по 31 ноября 2017 года.

Разделом 6 Договора субаренды жилого помещения от 30 марта 2016 года (арендуемая площадь 76,7 кв.м.) предусмотрено, что договор вступает в силу с 30 марта 2016 года и действует по 30 декабря 2016 года.

Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

Разделом 3 договора от 30 марта 2016 года предусмотрено, что ежемесячная плата за пользование имуществом составляет 63 165 рублей 00 копеек.

Пунктами 3.3. договоров предусмотрено, что арендная плата вносится Арендатором ежемесячно на один месяц вперед не позднее 29 числа каждого месяца путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Однако, в нарушение указанных требований ответчик не перечислил арендную плату, в результате чего за ним образовалась задолженность в размере общем размере 1 928 521 руб. 00 коп., из которых: по Договору от 11 ноября 2016 года за период с 01 февраля 2017 года по 31 января 2018 года числится задолженность в размере 302 500 рублей 00 копеек, по Договору от 17 октября 2016 года за период с 01 июля 2017 года по 31 января 2018 года числится задолженность в размере 375 200 рублей 00 копеек, по Договору от 03 февраля 2017 года за период с 01 июля 2017 года по 31 января 2018 года, а также депозит числится задолженность в размере 259 600 рублей 00 копеек, по Договору от 11 ноября 2016 года за период с 01 июля 2017 года по 31 января 2018 года

числится задолженность в размере 192 500 рублей 00 копеек, по Договору от 30 марта 2016 года за период август 2016 года, с 01 июля 2017 года по 31 января 2018 года числится задолженность в размере 423 521 рубль 00 копеек, по Договору от 04 июня 2016 года за период с 01 июля 2017 года по 31 января 2018 года числится задолженность в размере 375 200 рублей 00 копеек.

Размер задолженности подтверждается расчетом, который судом проверен и признан обоснованным.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются (ст.310 ГК РФ).

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или не совершения процессуальных действий.

Таким образом, материалами дела подтверждена задолженность ответчика по вышеуказанным договорам аренды в размере 1 928 521 руб. 00 коп., ответчик не представил какие-либо доказательства, опровергающие наличие долга по данным договорам, следовательно, указанная задолженность подлежит принудительному взысканию, так как односторонний отказ от исполнения обязательств, в данном случае денежных обязательств, противоречит ст.ст. 309, 310 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что в порядке досудебного урегулирования спора истец направил в адрес ответчика претензию от 25.01.2018г. исх. №13 с требованием об устранении допущенных нарушений, а также с предложением расторгнуть договоры.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор, может быть, расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. 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. В соответствии с п. 3 ст. 619 ГК РФ, в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя.

Таким образом, материалами дела подтвержден факт допущенных ответчиком существенных нарушений условий договоров субаренды, в связи с чем, суд считает требование истца о расторжении Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г., Договора субаренды жилого помещения от 03.02.2017г, Договора субаренды жилого помещения от 04.06.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 11.11.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 17.10.2016г, Договора субаренды жилого помещения от 30.03.2016г. обоснованным и подлежащим удовлетворению с учетом представленных истцом доказательств соблюдения претензионного порядка урегулирования спора, установленного ст.ст. 452, 619 ГК РФ.

Доводы ответчика судом отклоняются, как необоснованные в силу следующего.

Согласно части 2 статьи 620 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).

Юридически значимым обстоятельством прекращения договорных арендных правоотношений в рассматриваемом случае является уведомление стороны о намерении прекратить договорные отношения и возврат имущества путем подписания акта приема-передачи имущества.

Частью 2 статьи 610 ГК РФ установлено, что если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

В этом случае 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.

В соответствии со ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю арендованное имущество.

Согласно п. 1 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды здания или сооружения, обязательство арендодателя передать здание или сооружение арендатору считается исполненным после предоставления его арендатору во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

При прекращении договора аренды здания или сооружения арендованное здание или сооружение должно быть возвращено арендодателю с соблюдением правил, предусмотренных п. 1 настоящей статьи (п. 2 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из содержания указанных норм права следует, что юридически значимым обстоятельством является прекращение договорных отношений и момент возврата объекта аренды собственнику, который подтверждается документом обоюдно подписанному контрагентами.

Между тем, ответчиком не представлено доказательств, подтверждающих намерения прекратить договорные отношения.

В материалы дела не представлено доказательств уведомления истца о прекращении договорных отношений и возврате объектов аренды собственнику по соответствующему акту.

С учетом положения пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному сцим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Согласно разделам договоров адреса, реквизиты и подписи сторон в качестве адреса регистрации Арендодателя указан адрес: [REDACTED]

Между тем, ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено доказательств направления в адрес истца корреспонденции (соглашения о расторжении договоров, актов приема-передачи или иных документов).

Доводы ответчика о том, что истец отказался от подписания Соглашений о расторжении договоров и актов возврата помещений судом отклоняется, поскольку в материалы дела ответчиком представлены копии актов о возврате арендованных помещений, подписанных со стороны ИП Алексеевой С.В. В нарушение требований ст. 75 АПК РФ оригиналов данных актов ответчиком не представлено. В свою очередь истец от заявления о фальсификации доказательств, заявленного ранее, отказался.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что соглашения о расторжении договоров и акты возврата помещений не были подписаны сторонами, в связи с чем, не принимает их во внимание в соответствии со ст. ст. 68, 71, 75 АПК РФ.

Доказательств направления истцу уведомлений о расторжении договоров, соглашений о расторжении договоров, актов о возврате помещений (т.2 л.д.23-38) в материалы дела не представлено.

Представленная ответчиком почтовая квитанция от 09.06.2017г. (л.д.22 т.2) также не принимается судом во внимание, так как из нее не усматривается какая именно корреспонденция была отправлена истцу, опись вложения отсутствует. Кроме того, не представлены доказательства извещения истца о дате возврата помещений.

Довод ответчика о том, что у истца перед ответчиком имеется задолженность по депозиту, что исключает основную задолженность не имеет отношения к предмету рассматриваемого спора.

Статьей 410 ГК РФ установлено, что обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Согласно пункту 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.12.2001 N 65 "Обзор практики разрешения споров, связанных с прекращением обязательств зачетом встречных однородных требований" обязательство не может быть прекращено зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил, после предъявления иска к лицу, имеющему право заявить о зачете.

Между тем, ответчиком требование о взаимозачете не было заявлено до дня обращения истца с иском в суд, кроме того, согласно пунктам 2.1.2., 3.3. Договоров, статьи 329 ГК РФ обязанность арендодателя по возврату гарантийного залога (страхового депозита) осуществляется исключительно по окончании договорных правоотношений, при отсутствии причиненного ущерба арендованным помещениям или имуществу.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд установил, что исковое заявление является обоснованным, подтверждено материалами дела и подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине, понесенные истцом, подлежат взысканию с ответчика в полном объеме, поскольку требования, заявленные в иске, обоснованы.

На основании ст.ст. 8, 11, 12, 309, 310, 314, 401, 450, 452, 606, 614, 619 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 66, 71, 75, 110, 112, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ [REDACTED] удовлетворить в полном объеме.

Взыскать с [REDACTED] в пользу ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ [REDACTED]

[REDACTED] задолженность по арендной плате в размере 1 928 521 (один миллион девятьсот двадцать восемь тысяч пятьсот двадцать один) руб. 00 коп., расходы по уплате госпошлины в размере 34 533 (тридцать четыре тысячи пятьсот тридцать три) руб. 00 коп.

Расторгнуть Договор субаренды жилого помещения от 11.11.2016г., Договор субаренды жилого помещения от 03.02.2017г, Договор субаренды жилого помещения от 04.06.2016г, Договор субаренды жилого помещения от 11.11.2016г, Договор субаренды жилого помещения от 17.10.2016г, Договор субаренды жилого помещения от 30.03.2016г.

Взыскать с [REDACTED] в доход федерального бюджета РФ госпошлину в размере 33 752 (тридцать три тысячи семьсот пятьдесят два) 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

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 22.06.2018 12:25:50
Кому выдана [REDACTED]