



14020015073430

1537\_37467332



## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### **ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ**

**г. Москва  
31.10.2023 г.**

**Дело № А40-45960/23-50-369**

Резолютивная часть решения объявлена 18.10.2023г.  
Полный текст решения изготовлен 31.10.2023г.

**Арбитражный суд в составе  
Судьи И.А. Васильевой  
Единолично**

**При ведении протокола секретарем с/з А.А. Арушановой**

**Рассмотрев в судебном заседании дело по иску** Общества с ограниченной ответственностью "РОМБ" (127015, г. Москва, Бутырская ул., д. 11, ОГРН: 1027700237124, Дата присвоения ОГРН: 20.09.2002, ИНН: 7708022413) **к** Департаменту городского имущества города Москвы (123112, г. Москва, пр-д 1-й Красногвардейский, д. 21, стр. 1, ОГРН: 1037739510423, Дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

**о признании задолженности по договору аренды № 02-00405/06 от 22.11.2006г. отсутствующей,**

**по встречному иску** Департамента городского имущества города Москвы **к** Обществу с ограниченной ответственностью "РОМБ"

**о взыскании долга по договору аренды № 02-00405/06 от 22.11.2006г. в размере 1 302 196 руб. 06 коп., пени в размере 104 264 руб. 13 коп.**

в заседании приняли участие:

от истца: Мазитов Т.Ф. по доверенности № 2 от 17.05.2022 г.

Беленко А.Б. по доверенности № 2 от 17.05.2022 г.

от ответчика: Авакова Н.В. по доверенности № ДГИ-Д-1248/23 от 27.07.2023 г.

Тарасов Р.В. по доверенности № 994/22 от 22.11.2022 г.

### **У С Т А Н О В И Л:**

Общество с ограниченной ответственностью "РОМБ" обратилось в суд с требованиями к Департаменту городского имущества города Москвы о признании задолженности за период с 01.11.2021 по 01.09.2023 по договору аренды №02-00405/06 от 22.11.2006г. отсутствующей (с учетом принятого судом в порядке ст. 49 АПК РФ уточнения).

Определением от 28.08.2023г. судом принят к производству встречный иск Департамента городского имущества города Москвы к Обществу с ограниченной ответственностью "РОМБ" о взыскании долга по договору аренды № 02-00405/06 от 22.11.2006г. в размере 1 302 196 руб. 06 коп., пени в размере 104 264 руб. 13 коп.

Представители истца в судебное заседание явились, поддержали исковые требования в соответствии с основаниями указанными в иске, с учетом принятого судом уточнения, против удовлетворения встречных исковых требований возражали, мотивы изложены в отзыве.

Представители ответчика в судебное заседание явились, поддержали встречные исковые требования в соответствии с основаниями указанными во встречном иске, против удовлетворения первоначальных исковых требований возражали, мотивы изложены в отзыве.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав представителей истца и ответчика, оценив представленные доказательства в их совокупности, приходит к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела, 22.11.2006 между Департаментом городского имущества города Москвы (далее - арендодатель, Ответчик по первоначальному иску) и ООО «Ромб» (далее - арендатор, Истец по первоначальному иску) заключен договор аренды №02-00405/06 (далее - Договор) в отношении нежилого помещения по адресу: г.Москва, ул.Бутырская, д.11, квартал 2281 (этаж п, пом. № II, комн. 1-8), общей площадью 80,9 кв.м.

Договор заключен сроком до 30.06.2015 с учетом дополнительного соглашения от 08.06.2011г.

По окончании срока его действия договор, в силу положений ст.621 Гражданского кодекса РФ, возобновлен на тех же условиях на неопределённый срок.

Размер и порядок внесения арендной платы установлены в ч.6 договора.

Стоимость ежемесячной арендной платы составляет 40 028, 65 рублей в месяц, что соответствует параметрам арендуемого помещения (подвальное помещение без оборудованного самостоятельного выхода на улицу и без входной группы).

ООО «Ромб» после возобновления действия договора аренды на неопределённый срок также продолжило пользоваться арендуемым помещением, перечислять Департаменту арендные платежи.

Как указывает истец по первоначальному иску в иске, Ответчик по первоначальному иску полагает, что Истец по первоначальному иску должен был вносить увеличенную, в сравнении с определенной условиями договора, арендную плату, с учетом Постановлений Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» и №809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы».

Истец по первоначальному иску указывает на то, что изменение размера арендной платы осуществлено арендодателем не в результате инфляции или индексации цен предшествующего периода, а в связи с применением иного порядка расчета арендной платы, что не предусмотрено пунктом 5.1.3 заключенного сторонами договора аренды.

С учетом изложенного, истец по первоначальному иску просит признать задолженность по договору аренды №02-00405/06 от 22.11.2006г., заключённому между Департаментом городского имущества города Москвы (ИНН: 7705031674) и ООО «Ромб» (ИНН: 7708022413), отсутствующей.

В связи с изложенным, истец обратился с первоначальным иском в суд.

Вместе с тем, отказывая в удовлетворении первоначального иска, суд руководствуется следующим.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В силу ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обязательства, на которые оно ссылается в обоснование своих требований.

При этом суд исходит из того, что по смыслу положений ст. 268 АПК РФ доказательства должны быть представлены в суд первой инстанции, который разрешает спор по существу.

В соответствии с п.1 постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы» (в редакции постановления правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-ПП) на 2021 год устанавливалась ставка арендной платы в размере 4750 руб. за кв. м в год субъектам малого предпринимательства, арендующим объекты нежилого фонда площадью до 300 кв. м, находящиеся в имущественной казне города Москвы, по договорам аренды, срок которых не истек, за исключением договоров аренды, заключенных в порядке и на условиях, установленных частью 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Указанный пункт действует в редакции постановления Правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП и от 01.07.2013 № 424-ПП», в соответствии с которым, в том числе, введено уточнение условий предоставления льготной ставки арендной платы в виде не истечения срока действия договора аренды.

Срок действия договора установлен по 30.06.2015.

Суд соглашается с позицией Департамента о том, что учитывая, что с 22.09.2020 (дата принятия постановления Правительства Москвы от 22.09.2020 № 1554-ПП) одним из условий предоставления льготной ставки арендной платы является не истечение срока действия договора аренды, основания для установления Департаментом по договору льготной ставки арендной платы на 2021 год в размере 4750 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС, отсутствовали.

Таким образом, с 01.01.2021 по Договору была установлена рыночная ставка арендной платы в размере 16 091,38 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС (согласно заключению независимого оценщика).

Согласно п. 3 постановления Правительства Москвы от 25.12.2012 № 809-ПП «Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в собственности города Москвы» при расчете ставки арендной платы по договорам аренды (за исключением договоров аренды, заключенных по результатам торгов) на 2022 и 2023 годы применяется коэффициент-дефлятор с учетом индекса 1,05.

Таким образом, Департаментом правомерно по Договору были установлены следующие ставки арендной платы: с 01.01.2022 в размере 16 895,95 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС; с 01.01.2023 в размере 17 74,75 руб. за 1 кв. м в год без учета НДС.

Кроме того, суд отмечает, что для субъектов малого предпринимательства, осуществляющих приоритетные для города Москвы виды деятельности и арендующих

объекты нежилого фонда площадью менее 300 кв. м и прошедших процедуру переоформления договора (пролонгации), применение льготной ставки при расчете арендной платы возможно только на основании решения Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства (далее - Комиссия) в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 01.07.2013 № 424-ПП «О создании Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства и внесении изменений в правовые акты Правительства Москвы» (далее - Постановление).

Комиссия принимает решение о предоставлении имущественной поддержки в отношении арендаторов, являющихся субъектами малого предпринимательства, при соблюдении условий, предусмотренных п.2.1 Положения о Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства, утвержденного Постановлением.

Суд учитывает, что в период с 2021 по 2023 годы ООО «РОМБ» в Комиссию не обращалось, доказательств иного суду не представлено.

В связи с этим отсутствуют основания для признания задолженности по договору аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06 отсутствующей.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что оснований для удовлетворения первоначальных исковых требований не имеется, в связи с чем суд отказывает истцу по первоначальному иску в удовлетворении первоначальных исковых требований.

Суд не находит оснований для удовлетворения встречного иска, ввиду следующего.

Встречные исковые требования мотивированы тем, что установленная договором обязанность по своевременному перечислению арендной платы не исполнена ответчиком по встречному иску за период с 01.11.2021 по 31.03.2023, в результате чего образовалась задолженность в размере 1 302 196 руб. 06 коп.

Кроме того, в соответствии с п. 7.1. Договора при неуплате арендатором арендных платежей в установленные сроки, начисляются пени в размере 1/300 действующей ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

Согласно расчету истца по встречному иску за период с 09.11.2021 по 31.03.2023 размер пени составляет 104 264 руб. 13 коп., которые подлежат взысканию с ответчика по встречному иску на основании ст. 330 ГК РФ.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статьей 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения заявленных встречных исковых требований, ввиду следующего.

Стороны согласно ст.ст. 8, 9 АПК РФ пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

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

Согласно ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 22 ноября 2021 года по делу № А40-189943/21-176-1392, оставленным без изменения Постановлением 9 ААС №09АП-84463/2021-ГК от 17 марта 2022 года и вступившим в силу Решением Арбитражного суда г. Москвы от 01 августа 2022 года по делу № А40-111550/22-142-850 установлено, что при отсутствии достигнутого дополнительного соглашения между сторонами увеличение арендной платы недопустимо.

Так, стоимость ежемесячной арендной платы составила 40 028, 65 рублей, а также стоимость коммунальных услуг и содержания имущества.

Согласно условиям договора аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06 арендная плата без НДС должна вноситься Ответчиком по встречному иску ежемесячно - до 5-го числа текущего месяца в размере 1/12 части годовой арендной платы.

В соответствии с п. 5.1.3 договора аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06 арендодатель вправе ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ и города Москвы.

Согласно п. 5.2.3 договора арендодатель обязан направлять уведомления в случаях корректировки величины арендной платы.

В силу п. 6.6 договора в случае изменения условий оплаты аренды объекта к договору оформляется дополнительное соглашение, которое становится его неотъемлемой частью.

Суд учитывает, что Ответчик по встречному иску оплачивал арендную плату, руководствуясь п.п. 5.1.3, 5.2.3 и 6.6 договора аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06.

При этом, Ответчик по встречному иску надлежащим образом исполнил свою обязанность по своевременному перечислению арендной платы за указанный во встречном иске период, что подтверждается представленными в материалы дела доказательствами: расчетом ДГИ г.Москвы от 02.03.2023г., в котором указывается оплата ежемесячно 40 028,65 рублей, чеками по операции ПАО «Сбербанк» от 26 декабря 2022 на сумму 40 028,65 рублей, от 30 января 2023 на сумму 40 028,65 рублей, от 27 февраля 2023 на сумму 40 028,65 рублей, от 29 марта 2023 на сумму 40 028,65 рублей, от 28 апреля 2023 на сумму 40 028,65 рублей.

Таким образом, установленная договором аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06 арендная плата была перечислена Ответчиком по встречному иску своевременно и в полном объеме.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.11.2021 г. по делу № А40-189943/2021, в котором участвовали Истец и Ответчик, установлено, что истцом в материалы дела не представлено доказательств изменения ставки арендной платы в соответствии с согласованными условиями договора, при этом дополнительное соглашение в порядке п.п.5.1 и 8.11 договора сторонами не заключалось.

Кроме того, Арбитражный суд города Москвы в решении от 22.11.2021 г. по делу № А40-189943/2021, вступившем в законную силу, пришел к выводу о том, что в рассматриваемом случае заключенный между сторонами договор не предусматривает то, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации или г.Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в договор.

В силу п. 2 ст. 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не

доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, в соответствии с положением п. 2 ст. 69 АПК РФ, судом при рассмотрении дела не подлежат доказыванию вновь обстоятельства, установленные решением Арбитражного суд города Москвы от 22.11.2021 г. по делу № А40-189943/2021 и Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 17.03.2022 г. №09АП-84463/2021-ГК по делу №А40-189943/21 и №А40-111550/22-142-850

В соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ, в случае если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Также законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, с учетом буквального толкования вышеуказанной диспозитивной нормы ГР РФ, Арбитражный суд города Москвы в своем решении от 22.11.2021 г. по делу № А40-189943/2021 правомерно пришел к выводу о том, что для оценки правомерности действий арендодателя при направлении уведомления об изменении ставки арендной платы, необходимо руководствоваться в первую очередь условиями заключенного между сторонами договора, а также принимать во внимание положения специальных законов, в сферу регулирования которых входят отношения, связанные с арендой имущества, являющегося предметом указанного договора.

Фактически данное уведомление об установлении нового размера арендной платы направлено на изменение гражданских прав и обязанностей (условий договора), вследствие чего в силу ст.153, п.2 ст.154 Гражданского кодекса РФ имеют характер односторонней сделки.

Согласно п. 5.1.3 договора аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06 Истец по встречному иску вправе ежегодно проводить корректировку арендной платы в соответствии с величиной коэффициента инфляции, утверждаемого ежегодно, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ и города Москвы.

Согласно п. 5.2.3 Истец по встречному иску обязан направлять уведомления в случаях корректировки величины арендной платы. Согласно п. 6.6 договора в случае изменения условий оплаты аренды объекта к договору оформляется дополнительное соглашение, которое становится его неотъемлемой частью.

В соответствии с п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В п. 20 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» разъясняется, если федеральный закон, предусматривающий необходимость государственного регулирования арендной платы, отсутствует, но публично-правовое образование установило правила, которыми оно руководствуется при определении арендной платы и условий сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности этого публично-правового образования, судам надлежит учитывать следующее. Акты, которыми устанавливаются такие правила, регулируют публичные отношения, связанные с управлением государственным или муниципальным имуществом, и адресованы соответствующим органам, осуществляющим управление.

Таким образом, их положения применяются к договору аренды лишь постольку, поскольку это предусмотрено самим договором. Если стороны распространили действие упомянутого акта на свои отношения из договора аренды, но договор содержит какое-либо условие, изначально противоречащее действовавшему в момент его заключения положению названного акта, предполагается, если не доказано иное, что стороны отдали приоритет данному условию договора (ст.431 Гражданского кодекса РФ).

Арбитражный суд города Москвы в своем решении от 22.11.2021 г. по делу № А40-189943/2021 правомерно пришел к выводу, что заключенный Истцом и Ответчиком договор аренды от 22.11.2006 № 02-00405/06, с учетом правового регулирования, не предусматривает то, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации или г.Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в договор.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о том, что Ответчик надлежащим образом исполнил свою обязанность по своевременному перечислению арендной платы за указанный в исковом заявлении период, в связи с чем на момент рассмотрения спора у Ответчика перед Истцом отсутствует задолженность по арендной плате.

С учетом изложенного, суд не находит оснований для удовлетворения встречного иска в полном объеме. Основания для удовлетворения производных требований (неустойка) также не имеется.

Расходы по госпошлине по первоначальному иску и по встречному иску распределены в порядке ст. 110 АПК РФ.

В соответствии с изложенным, руководствуясь ст. 41, 65, 66, 71, 75, 81, 106, 110, 112, 121-124, 155, 156, 162, 166-171, 176, 177, 180-182, 318, 319 АПК РФ, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л :**

В удовлетворении первоначальных и встречных исковых требований отказать.

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

**СУДЬЯ:**

**И.А. Васильева**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 09.03.2023 10:57:00

Кому выдана ВАСИЛЬЕВА ИРИНА АНАТОЛЬЕВНА