



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-189943/21-176-1392

22 ноября 2021 года

Полный текст решения изготовлен 22 ноября 2021 года

Резолютивная часть решения изготовлена 9 ноября 2021 года

Арбитражный суд города Москвы

в составе судьи Рыбина Д.С.

рассмотрев в порядке упрощенного производства (глава 29 АПК РФ)

дело по исковому заявлению Департамента городского имущества города Москвы к ответчику: ООО «РОМБ»

о взыскании 273.499 рублей 70 копеек, о расторжении договора, о выселении

без вызова сторон и после истечения сроков, установленных судом для представления доказательств и иных документов, суд

УСТАНОВИЛ: Департамент городского имущества города Москвы (далее по тексту также – истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с ООО «РОМБ» (далее по тексту также – ответчик) 273.499 рублей 70 копеек задолженности; о расторжении договора на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) находящегося в собственности Москвы от 22.11.2006 № 02-00405/06; о выселении ответчика из нежилого объекта площадью 80,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 11, квартал 2281(этаж п, пом. № II, комн. 1-8) и об обязанности передать данное помещение в освобожденном виде истцу.

Истец ходатайствовал о вынесении определения о рассмотрении дела по общим правилам искового производства с целью выявления дополнительных обстоятельств и исследования дополнительных доказательств, а также в связи с несогласием по исковым требованиям.

Рассмотрев ходатайство представителя истца о переходе к рассмотрению дела по общим правилам искового судопроизводства, суд считает его не подлежащим удовлетворению, поскольку в соответствии с п.п.4, 5 ст. 227 АПК РФ Суд выносит определение о рассмотрении дела по общим правилам искового производства или по правилам административного судопроизводства, если в ходе рассмотрения дела в порядке упрощенного производства суд в том числе, по ходатайству одной из сторон, пришел к выводу о том, что рассмотрение дела в порядке упрощенного производства не соответствует целям эффективного правосудия, в том числе в случае признания судом необходимым выяснить дополнительные обстоятельства или исследовать дополнительные доказательства.

Перечень оснований для перехода к рассмотрению дела по общим правилам производства предусмотрен ч. 5 ст. 227 АПК РФ.

В соответствии с п. 33 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 18.04.2017 №10 «О некоторых вопросах рассмотрения арбитражными судами дел в порядке

упрощенного производства» в случае выявления обстоятельств, предусмотренных ч. 5 2 ст. 227 АПК РФ арбитражный суд выносит определение о рассмотрении дела по общим правилам искового производства или по правилам административного судопроизводства и указывает в нем действия, которые надлежит совершить лицам, участвующим в деле, и сроки совершения этих действий (часть 6 статьи 227 Кодекса), то есть переходит к подготовке дела к судебному разбирательству, осуществляемой в соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 135 АПК РФ.

Судом установлено, что определение от 24.05.2021 г. вынесено в связи с наличием признаков, предусмотренных частями 1, 2 ст. 227 АПК РФ и отсутствием ограничений, установленных частью 4 ст. 227 АПК РФ. При этом суд учитывает, что согласие сторон на рассмотрение этого дела в порядке упрощенного производства, отвечающего признакам ст. 227 АПК РФ, не требуется.

Ходатайство истца не содержит сведений о наличии обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, указанных в части 5 статьи 227 АПК РФ. Истцом также не указано, какие именно доказательства необходимо исследовать.

Таким образом, основания для вынесения определения о рассмотрении дела по общим правилам искового судопроизводства отсутствуют.

Истец в исковом заявлении ссылается на ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) находящегося в собственности Москвы от 22.11.2006 № 02-00405/06 за период с 01.01.2021 по 30.04.2021.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на полную оплату взыскиваемой суммы задолженности по согласованным сторонами в договоре на аренду нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы, от 22.11.2006 № 02-00405/06 условиям.

Рассмотрев материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд считает исковые требования не обоснованными и не подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что в рамках исполнения обязательств по договору аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения) находящегося в собственности Москвы от 22.11.2006 № 02-00405/06, с учетом дополнительного соглашения 08.11.2011 (далее по тексту также – договор) истец (арендодатель) предоставил ответчику (арендатору) во временное пользование нежилой объект площадью 80,9 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бутырская, д. 11, квартал 2281(этаж п, пом. № II, комн. 1-8). Договор заключен сроком до 30.06.2015. Платежи и расчеты между сторонами установлен ч.6 договора.

В силу ч.2 ст.621 Гражданского кодекса 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 (ст.610 Гражданского кодекса РФ).

Таким образом, с учетом отсутствия возражений со стороны арендодателя после истечения установленного в договоре срока аренды договор был возобновлен на неопределенный срок.

Истец указывает, что ответчик в нарушение ст.ст.307, 309, 310, 614 Гражданского кодекса РФ свои обязательства в рассматриваемый период по договору по внесению арендной платы не исполнил, в связи с чем у ответчика, согласно расчету истца, образовалась задолженность в размере 273.499 рублей 70 копеек.

Согласно п.2 ст.450 Гражданского кодекса РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только 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 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Таким образом, истец полагает, что поскольку ответчиком допущен факт невнесения арендной платы по договору более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, то договор подлежит расторжению, а арендуемые помещения подлежат возврату на основании ст.622 Гражданского кодекса РФ.

Между тем с учетом обстоятельств настоящего спора и имеющихся в материалах дела доказательств суд указывает следующее.

Истец основывает свои исковые требования на том, что в соответствии с уведомлением от 29.12.2020 № 33-6-742584/20-(0)-1 ставка арендной платы 01.01.021 была увеличена и составляет 5.937 рублей 50 копеек за 1 кв.м в год (к перечислению 1.301.792 рубля 64 копейки в год), в связи с чем полагает, что ответчик в нарушение ст.ст.307, 309, 310, 614 Гражданского кодекса РФ увеличенную арендную плату по договору в рассматриваемый период надлежащим образом в полном объеме не вносил.

Указанные изменения арендной ставки основывались арендодателем на Постановлениях 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».

В соответствии п.3 ст.614 Гражданского кодекса РФ Федерации, 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 Гражданского кодекса РФ, суд 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 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 арендодатель 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.

Однако 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.

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (п.1 ст.424 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися 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», 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. Поэтому 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).

Между тем, если стороны в договоре аренды государственного или муниципального имущества указали, что размер арендной платы или иное условие корректируется при изменении указанных актов публично-правового образования, то такое изменение в отношениях сторон происходит автоматически и не требует изменения договора аренды.

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.

Таким образом, суд приходит к выводу о недействительности (ничтожности) уведомления истца от 29.12.2020 № 33-6-742584/20-(0)-1, что также корреспондирует позиции Арбитражного суда Московского округа, изложенной в постановлениях от 16.02.2016 № Ф05-19662/2015 по делу № А40-15491/2015 и от 07.10.2015 № Ф05-13898/2015 по делу № А40-209442/14.

Установленная договором арендная плата была перечислена ответчиком своевременно и в полном объеме, что подтверждается расчетом истца.

Таким образом, в рамках рассматриваемого спора суд пришел к выводу о том, что у ответчика перед истцом отсутствуют какие-либо неисполненные обязательства по договору за взыскиваемый период, и, как следствие, к выводу о необоснованности исковых требований в полном объеме.

Судебные расходы по уплате госпошлины распределяются в порядке ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 4, 65, 71, 75, 110, 121, 123, 156, 170-175 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Ходатайство Департамента городского имущества города Москвы о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, оставить без удовлетворения.

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в пятнадцатидневный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин