



14020009335862

900109245\_26173585



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Москва

10 августа 2020 г.

Дело № А40-319064/18-127-2557

*Резолютивная часть решения объявлена 05 августа 2020 года.*

*Полный текст решения изготовлен 10 августа 2020 года.*

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Кантор К.А., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Царёвой Ю.В. рассматривает в судебном заседании дело по иску (заявлению) Департамент городского имущества города Москвы к ИП Лаптевой Екатерине Николаевне о взыскании задолженности и пени по договору аренды от 17.04.2014 № 00-0065/14 в размере 7 961 974 руб. 66 коп. при участии: от истца – Мустафаев Н.Т. по дов. от 24.04.2020 № 33-Д-771/20 от ответчика – Шишканов А.А. по дов. от 28.11.2018 № б/н

### УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен о взыскании задолженности по арендной плате за период с 01.07.2014 по 28.02.2018 в размере 6 117 154 руб. 26 коп., пени за период с 06.07.2014 по 28.02.2018 в размере 1 844 820 руб. 40 коп. по договору от 17.04.2014 № 00-00065/14, расторжении договора и выселении ИП Лаптевой Екатерины Николаевны из нежилого помещения площадью 797,30 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Парковая 05-я ул., дом 37А (п, помещение № 1, комнаты 1-4; этаж п, помещение № II, комната 1; этаж 1, помещение № I, комнаты 1,1а,2,2а,3-5,8,9,10,10а,10б,11 -13,1 За, 14-18,18а, 19,19а; этаж 1, помещение №\*, комнаты Л,а,Б,б; этаж 2, помещение I, комнаты 1-9; этаж 2, помещение №\*, комнаты А,Б) и обязать передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту городского имущества города Москвы.

Представитель истца изложил правовую позицию, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика изложил правовую позицию, против удовлетворения иска возражал, заявил о приостановлении производства по делу

В обоснование заявления ответчик ссылается на рассмотрение Московским городским судом административного искового заявления о признании недействующими пунктов 1.3, 4, 5, 6 Постановления Правительства Москвы от 11.03.2013 г. № 96-ПП.

В соответствии с положениями п. 1 ч. 1 ст. 143 АПК РФ арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

По смыслу названной нормы одним из обязательных оснований для приостановления производства по делу является невозможность рассмотрения дела до разрешения по существу (принятия и вступления судебного акта в законную силу) другого дела.

Обстоятельства, исследуемые в другом деле, должны иметь существенное значение для арбитражного дела, рассмотрение которого подлежит приостановлению, то есть могут влиять на рассмотрение дела по существу.

Кроме того, указанные обстоятельства должны иметь преюдициальное значение по вопросам об обстоятельствах, устанавливаемых судом по отношению к лицам, участвующим в деле.

Поскольку предметом спора по настоящему делу является взыскание арендной платы, а по другому делу оспариваются положения нормативного акта, суд приходит к выводу, что исследуемые в другом деле обстоятельства, не будут иметь существенное значение для настоящего дела.

Кроме того, настоящее дело ранее приостанавливалось до вступления в законную силу судебного акта по делу № А40-29757/19-92-280, в рамках которого судом проверялась законность решений Департамента образования города Москвы.

Суд также указывает на то, что стороны не лишены права обратиться в суд с заявлением о пересмотре судебного акта в порядке главы 37 АПК РФ.

На основании изложенного заявление откатчика судом отклоняется.

Суд, с учётом изложенных сторонами обстоятельств, в соответствии с имеющимися в материалах дела доказательствами пришёл к следующим выводам.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, между Департаментом городского имущества города Москвы (правопреемник Департамента имущества города Москвы, далее - Истец) и ИП Лаптевой Екатериной Николаевной (далее - Ответчик) заключен Договор аренды нежилого помещения от 17.04.2014 № 00-00065/14 площадью 797,30 кв.м, расположенного по адресу: г. Москва, Парковая 05-я ул., дом 37А, со сроком действия с 04.04.2014 по 04.04.2063.

Согласно п. 5.4 договора аренды от 17.04.2014 № 00-00065/14 ответчик обязан вносить арендную плату ежемесячно не позднее 5-го текущего месяца.

Как указывает истец, установленная договором обязанность по своевременному перечислению арендной платы не исполнена ответчиком за период с 01.07.2014 по 28.02.2018, в результате чего образовалась задолженность в размере 6 117 154 руб. 26 коп.

На основании изложенного, истцом в адрес ответчика направлены претензии от 28.02.2018 № 33-6-38953/1 S-(0)-1, 33-6-38953/18-(0)-2 с требованием оплатить задолженность.

Ответ на претензию не поступил, денежные средства истцу не перечислены, что явилось основанием для обращения с иском в суд.

Нормами статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В соответствии со ст. ст. 614, 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с договором, в т.ч. своевременно вносить арендную плату в порядке и сроки, предусмотренные договором.

Ответчиком представлен отзыв, в котором ответчиком заявлено о пропуске истцом срока исковой давности по требованиям о взыскании задолженности и неустойки за период до ноября 2015 г.

Согласно пункту 1 статьи 196 ГК РФ, общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 ГК РФ.

Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (ч. 1 ст. 200 ГК РФ).

Истцом заявлены требования о взыскании задолженности по арендной плате и пени за период с 01.07.2014 по 28.02.2018.

В соответствии с условиями заключенного между истцом и ответчиком договора аренды арендная плата подлежала внесению арендатором на счет департамента ежемесячно не позднее 5-го числа текущего месяца.

Истец обратился с иском в суд 29.12.2018 г.

Таким образом, с учетом направления истцом ответчику претензии, срок исковой давности истцом пропущен по требованиям за период до 29.11.2015 г.

В силу пункта 2 статьи 199 ГК РФ, исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно пункта 1 статьи 207 ГК РФ, с истечением срока исковой давности по главному требованию считается истекшим срок исковой давности и по дополнительным требованиям (проценты, неустойка, залог, поручительство и т.п.), в том числе возникшим после истечения срока исковой давности по главному требованию.

Срок исковой давности по требованию о взыскании неустойки исчисляется отдельно по каждому просроченному платежу, определяемому применительно к каждому дню просрочки.

Срок исковой давности на взыскание пеней по договору аренды, возникших за период до 05.12.2015 г. ответчиком также пропущен.

Доказательств, подтверждающих перерыв течения срока исковой давности, истцом в порядке статьи 65 АПК РФ в материалы дела не представлено.

Учитывая, что судом установлен факт пропуска истцом срока исковой давности на предъявление требований, возникших до 29.11.2015 г. в удовлетворении требований о взыскании задолженности и неустойки надлежит отказать.

Как следует из информационного расчета задолженности, представленного истцом, у ответчика имеется переплата по арендной плате за спорный период.

Судом рассматривается требование о взыскании пени.

Статья 330 ГК РФ предусматривает, что 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с п. 7.2. договора аренды от 17.04.2014 № 00-00065/14 при неуплате арендатором арендных платежей в установленные сроки, начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) ставки рефинансирования Центрального банка РФ за каждый день просрочки.

Судом проверен расчет пени, в соответствии с которым неустойка по состоянию на 28.02.2018 составляет 94 549 руб. 59 коп. и признан верным.

При этом, суд отклоняет доводы отзыва ответчика о том, что истцом не верно применены ставки арендной платы, поскольку в расчете истцом отражены ставки арендной платы в размере 1 руб. за кв. м. в соответствующие периоды.

В этой связи подлежит удовлетворению требование о взыскании пени в размере 94.549 руб. 59 коп

Ответчиком в отзыве также заявлено ходатайство о снижении несоразмерной неустойки за просрочку оплаты товара в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью первой статьи 333 Гражданского кодекса, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке ([пункт 1 статьи 333](#) ГК РФ).

Оценив, представленные в материалы дела доказательства, проверив представленный в материалы дела расчет истца суммы исковых требований, арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии факта несоразмерности взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства ответчиком, в связи с чем, ходатайство о снижении неустойки удовлетворению не подлежит.

Истец также просит расторгнуть договор расторжении договор аренды и выселить ИП Лаптеву Екатерину Николаевну из нежилого помещения площадью 797,30 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, Парковая 05-я ул., дом 37А (п, помещение № 1, комнаты 1-4; этаж п, помещение № II, комната 1; этаж 1, помещение № I, комнаты 1,1а,2,2а,3-5,8,9,10,10а,10б,11 -13,1 3а, 14-18,18а, 19,19а; этаж 1, помещение №\*, комнаты Л,а,Б,б; этаж 2, помещение I, комнаты 1-9; этаж 2, помещение №\*, комнаты А,Б) и обязать передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту городского имущества города Москвы.

В соответствии со ст. 619 ГК РФ, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, в том числе, в случаях, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Оценка существенности нарушения того или иного условия договора производится судом (п. 28 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66).

Право требовать расторжения договора аренды возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранит соответствующие нарушения (п. 29 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой").

На момент рассмотрения настоящего спора ответчиком задолженность по спорному договору отсутствует, в связи с чем, отсутствуют основания для расторжения договора аренды, а также выселения, поскольку ответчик допущенные ранее нарушения по договору устранены, в связи с чем, требования в указанной части удовлетворению не подлежат.

Согласно пункту 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Учитывая изложенное, суд признает исковые требования заявленными частично правомерно и обоснованно, в связи с чем иск подлежит удовлетворению в указанном судом размере.

Расходы по госпошлине относятся судом на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины в порядке ст. 333.37 НК РФ, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета РФ.

На основании ст.ст. 11, 12, 309, 310, 330, 394, 401, 606, 614 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 71, 110, 123, 124, 150, 151, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ИП Лаптевой Екатерины Николаевны в пользу Департамент городского имущества города Москвы неустойку в размере 94.549 руб. 59 коп. неустойки по состоянию на 28.02.2018.

Взыскать с ИП Лаптевой Екатерины Николаевны в доход Федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 3782 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

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

Судья

К.А. Кантор

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 16.06.2020 13:43:54  
Кому выдана "Кантор" Кристина Андреевна