



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул. Ново-Песочная, д. 40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

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

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-7680/2018

Дата принятия решения – 22 мая 2018 года.

Дата резолютивной части (в порядке ст. 229 АПК РФ) – 07 мая 2018 года.

Судья Арбитражного суда Республики Татарстан Хуснутдинова А.Ф., рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "Гринсити", г.Казань (ОГРН 1161690126069, ИНН 1659173409) к Обществу с ограниченной ответственностью "Эверест", г. Москва (ОГРН 1036300916871, ИНН 6319100522) о взыскании денежной суммы в размере 191 160 руб. в качестве двухмесячной основной арендной платы, 191 160 руб. в качестве обеспечительного платежа, уплаченного по договору аренды №К-10-1340/А от 10.04.2017,

у с т а н о в и л :

Общество с ограниченной ответственностью "Гринсити" (истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Эверест" (ответчик, общество) о взыскании денежной суммы в размере 191 160 руб. в качестве двухмесячной основной арендной платы, 191 160 руб. в качестве обеспечительного платежа, уплаченного по договору аренды №К-10-1340/А от 10.04.2017.

Дело рассматривается в порядке упрощенного производства по правилам, предусмотренным главой 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 13.03.2018 о принятии искового заявления к производству лицам, участвующим в деле, разъяснены права и обязанности, предусмотренные статьями 142, 227, 228 АПК РФ.

Стороны извещены о рассмотрении дела в порядке упрощенного производства надлежащим образом.

12.04.2018 от ответчика поступил отзыв на исковое заявление, ответчик иски требования не признал, просил в иске отказать, указал, что истец помещение в течение 30 дней с даты подписания договора по передаточному акту не принял, как и в период с 19.05.2017 по 21.08.2017. 21.08.2017 ответчик направил истцу уведомление, исх. № 587 от 21.08.2017 об одностороннем отказе от договора аренды. Обеспечительный платеж в соответствии с условиями договора аренды был удержан ответчиком в качестве штрафа за односторонний отказ от исполнения договора аренды. Также ответчик указал на несоблюдение истцом досудебного порядка урегулирования спора, так как претензия в адрес ответчика не направлялась.

Документы приобщены к материалам дела.

24.04.2018 от истца во исполнение определения суда о принятии искового заявления к производству поступили оригиналы документов, приложенных к исковому заявлению, пояснения к исковому заявлению. Данные документы были размещены на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.tatarstan.arbitr.ru/>.

24.04.2018 от истца поступило возражение на отзыв. Данные документы были размещены на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://www.tatarstan.arbitr.ru/>.

В соответствии со ст. 227-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации данное дело рассмотрено в порядке упрощенного производства по имеющимся в деле доказательствам.

В силу ч.1 ст.229 АПК РФ решение арбитражного суда по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, принимается немедленно после разбирательства дела путем подписания судьей резолютивной части решения и приобщается к делу.

В соответствии с указанной нормой решение по настоящему делу было принято путем подписания 07.05.2018 резолютивной части, которая приобщена к материалам дела.

15.05.2018 от ответчика поступило заявление о составлении мотивированного решения.

На основании ст. 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по заявлению лица, участвующего в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение. Заявление о составлении мотивированного решения арбитражного суда может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". В этом случае арбитражным судом решение принимается по правилам, установленным [главой 20](#) настоящего Кодекса, если иное не вытекает из особенностей, установленных настоящей главой. Мотивированное решение арбитражного суда изготавливается в течение пяти дней со дня поступления от лица, участвующего в деле, соответствующего заявления.

Изучив имеющиеся в материалах дела доказательства, с учетом поступившего заявления ответчика от 15.05.2018, суд считает необходимым указать следующее.

Как следует из материалов дела, 10.04.2017 между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды № К-10-1340/А, согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает во временное возмездное владение и пользование нежилое помещение, представляющее собой часть комплекса, площадью 15 кв.м., на первом этаже часть галереи 366 в здании торгово-развлекательного комплекса № 46/33 по ул. Хусаина Ямашева (п.1.1.1., 1.1.2. договора).

Передача помещения должна быть подтверждена передаточным актом, форма которого согласована сторонами в Приложении № 4 к договору. Передаточный акт должен содержать описание состояния помещения на дату передачи помещения арендатору. Помещение передается арендатору по передаточному акту в течение 30 рабочих дней с даты подписания договора.

Из раздела 4 договора аренды следует, что арендная плата состоит из основной арендной платы. Основная арендная плата за все помещение составляет сумму эквивалентную 1 350 евро, без учета НДС. Основная арендная плата подлежит начислению и оплате с даты подписания сторонами передаточного акта согласно п. 2.1. договора. Арендная плата оплачивается авансом ежемесячно не позднее 5 календарного дня оплачиваемого месяца (п. 4.2.1., 4.2.2. договора).

Все платежи по договору производятся в российских рублях эквивалентно сумме в Евро, указанным в договоре и рассчитываемым по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату списания денежных средств с расчетного счета арендатора, либо в день поступления арендодателю уведомления о зачете требований в надлежащем порядке.

В качестве обеспечения денежных требований арендодателя по договору арендатор обязан уплатить арендодателю обеспечительный платеж в рублях в размере, эквивалентном размеру основной арендной платы за 2 месяца, кроме того НДС, который должен быть уплачен в течение 3 банковских дней с даты подписания сторонами договора.

Стороны особо оговаривают, что обеспечительный платеж может быть зачтен в счет оплаты основной арендной платы за последние два месяца срока аренды либо возвращен арендатору в случае расторжения договора по соглашению сторон либо по истечению срока аренды при условии надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору. Зачет производится по курсу рубля, установленному ЦБ РФ по отношению к валюте, в которой выражены обязательства по договору на дату списания денежных средств с расчетного счета арендатора в счет оплаты обеспечительного платежа или его части. В случае если арендатор в нарушение условий договора отказывается в одностороннем порядке от исполнения договора, либо если договор расторгается арендодателем вследствие нарушения арендатором своих обязанностей по договору, обеспечительный платеж не возвращается и зачитывается

арендодателем в качестве штрафной неустойки за расторжение договора по причине нарушения арендатором договора.

Письмом от 24.07.2017 № 527 ответчик с указанием на то, что арендатор не принял помещение по акту, не осуществил установку киоска, уведомил истца об отказе в одностороннем внесудебном порядке от исполнения договора аренды № К-10-1340/А от 10.04.2017 (расторжении договора аренды) (л.д. 24).

Письмом от 15.08.2017 истец просил ответчика вернуть денежную сумму в размере 191 160 руб. в качестве арендной платы за 2 календарных месяца, а также рассмотреть вопрос о возврате обеспечительного платежа в полном или частичном объеме (л.д. 27).

Письмом № 587 от 21.08.2017 ответчик отказал истцу с указанием на то, что по истечении 30 рабочих дней арендатор не принял помещение по передаточному акту и таким образом отказался от помещения в одностороннем внесудебном порядке, а также с указанием на зачет обеспечительного платежа в качестве штрафной неустойки (л.д. 28, 29).

Неисполнение ответчиком обязанности по возврату денежных средств явилось основанием для обращения истца с настоящим иском в суд.

Суд установил, что договор № К-10-1340/А от 10.04.2017 по своей правовой природе является договором аренды, к спорным правоотношениям применяются положения главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьями 307-309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу п. 2 ст. 307, ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

Согласно со ст. 606 ГК РФ, по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Исходя из положений ст. 611 ГК РФ, арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Принимая во внимание то, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в ГК РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о процедуре передачи в аренду нежилых помещений, к таким договорам аренды могут применяться правила ст. 655 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

Несоблюдение формы договора аренды здания или сооружения влечет его недействительность.

Пунктом 1 ст. 655 ГК РФ предусмотрено, что передача здания или сооружения арендодателем и принятие его арендатором осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", по договору аренды имеет место встречное исполнение

обязательств: обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Пункт 1 ст. 655 ГК РФ прямо указывает: уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ соответственно арендодателя от исполнения обязанности по передаче имущества, а арендатора от принятия имущества.

На основании [ст. 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которое ссылается как на основание своих требований и возражений.

Поскольку подписанный сторонами акт приема-передачи отсутствует, следовательно, имущество считается не переданным, арендатор не вступал в пользование и владение имуществом в спорный период, что исключает обязанность оплаты на основании [ст. 328](#) ГК РФ.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 328](#) Гражданского кодекса Российской Федерации в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Обязанность доказывания факта предоставления имущества арендатору возложена в силу изложенных норм на арендодателя.

Пунктом 2.1.1. договора передача помещения по акту приема-передачи возложена на арендодателя. Доказательств передачи помещения в фактическое владение арендатору, направления акта арендатору, а также отказ арендатора от принятия помещения в аренду в нарушение [ст. 65](#) АПК РФ ответчиком не представлено.

Письмом от 24.07.2017 № 527 ответчик уведомил истца об отказе в одностороннем внесудебном порядке от исполнения договора аренды № К-10-1340/А от 10.04.2017 (расторжении договора аренды) (л.д. 24).

Согласно п.2 ст.453 Гражданского кодекса РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В соответствии с разъяснениями, данными в п.1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 за №49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», полученные до расторжения договора денежные средства, если встречное удовлетворение получившей их стороной не было предоставлено и обязанность его предоставить отпала, являются неосновательным обогащением получателя и подлежат возвращению в соответствии со ст.1102 Гражданского кодекса РФ.

В силу ст.1102 Гражданского кодекса РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса. Правила, предусмотренные главой 60 Гражданского кодекса РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Таким образом, удержание ООО «Эверест» арендной платы за 2 месяца в размере 191 160 руб., а также обеспечительного взноса в размере 191 160 руб. по прекращенному договору аренды, является неправомерным, поскольку договор аренды расторгнут согласно письма ответчика от 24.07.2017 № 527.

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

Принимая во внимание, что обстоятельство перечисления арендной платы за 2 месяца в размере 191 160 руб., а также обеспечительного взноса в размере 191 160 руб. по прекращенному договору аренды подтверждено материалами дела, суд приходит к выводу о возникновении на стороне ответчика неосновательного обогащения в размере 382 320 руб. и применении к спорным правоотношениям правил п.1 ст.1102 Гражданского кодекса РФ.

Учитывая изложенное, требование истца о взыскании 382 320 руб. является правомерным и подлежащим удовлетворению.

Довод ответчика о несоблюдении истцом досудебного порядка судом подлежит отклонению в силу следующего.

В соответствии с [частью 5 статьи 4](#) АПК РФ спор, возникающий из гражданских правоотношений, может быть передан на разрешение арбитражного суда после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении тридцати календарных дней со дня направления претензии (требования), если иные срок и (или) порядок не установлены законом либо договором.

Согласно [пункту 2 части 1 статьи 148](#) АПК РФ арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, за исключением случаев, если его соблюдение не предусмотрено федеральным законом.

[Пунктом 7 статьи 126](#) АПК РФ предусмотрено, что к исковому заявлению прилагаются документы, подтверждающие соблюдение истцом претензионного или иного досудебного порядка, за исключением случаев, если его соблюдение не предусмотрено федеральным законом.

По смыслу указанных правовых норм претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора подразумевает процедуру, регламентирующую последовательность и конкретное содержание действий каждой из сторон.

При рассмотрении вопроса соблюдения претензионного порядка суд исходит из того, что под претензионным или иным досудебным порядком урегулирования спора понимается одна из форм защиты прав, которая заключается в попытке урегулирования спора до его передачи на рассмотрение в суд. Таким образом, претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора предполагает возможность разрешить спор без обращения в суд посредством соблюдения определенных процедур, целью которых будет являться разрешение спора, и только в том случае, если спор не будет урегулирован в данном порядке, он передается на рассмотрение в суд. Соблюдение досудебного порядка урегулирования спора императивно требует именно предложения, на которое мог бы быть дан положительный или отрицательный ответ.

Из содержания претензии, предупреждения должны четко следовать суть и обоснование претензионных требований (обстоятельств, на которых основываются требования), цена, указание на нарушение норм законодательства должником, а также указание стороны, к которой такие требования предъявляются.

Требования могут оформляться любым документом независимо от его наименования (письмо, претензия, уведомление, предарбитражное напоминание и т.п.), при условии письменной формы изложения и такой документ должен свидетельствовать о наличии материально-правового требования (спора), подлежащего урегулированию сторонами.

Истцом в материалы дела представлено заявление от 15.08.2017, из которого следует требование истца о возврате денежной суммы в размере 191 160 руб. в качестве арендной платы за 2 календарных месяца, а также предложение рассмотреть вопрос о возврате обеспечительного платежа в полном или частичном объеме.

По мнению суда, указанное заявление является надлежащим доказательством соблюдения претензионного порядка.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины согласно части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относятся на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 228, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Эверест", г. Москва (ОГРН 1036300916871, ИНН 6319100522) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Гринсити", г.Казань (ОГРН 1161690126069, ИНН 1659173409) денежные средства, перечисленные по платежным поручениям № 178 от 25.04.2017, № 216 от 04.05.2017, по договору аренды № К-10-1340/А от 10.04.2017 в размере 382 320 (триста восемьдесят две тысячи триста двадцать) руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 10 646 (десять тысяч шестьсот сорок шесть) руб.

Решение подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в пятнадцатидневный срок.

Заявление о составлении мотивированного решения может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Судья

А.Ф. Хуснутдинова