



Арбитражный суд Пермского края
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Пермь

07 мая 2021 года

Дело № А50-20799/2020

Резолютивная часть решения вынесена 22 апреля 2021 года. Решение в полном объеме изготовлено 07 мая 2021 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи И.В. Елизаровой, при ведении протокола секретарем судебного заседания С.П. Булак рассмотрел в открытом судебном заседании дело

по иску общества с ограниченной ответственностью «Гудвин» (614107, Пермский край, город Пермь, улица Уральская, 63, ОГРН: 1045900996184, ИНН: 5906057164)

к обществу с ограниченной ответственностью «НЕГА – ГРУПП» (620146, Свердловская область, город Екатеринбург, улица Волгоградская, дом 18, офис 31, ОГРН: 1069674091189, ИНН: 6674204883)

о взыскании денежных средств,

в судебном заседании принимали участие:

от истца – Смертина Л.Н., доверенность от 23.01.2020, паспорт, диплом,

от ответчика – Колчанов К.И., доверенность от 02.02.2021, удостоверение адвоката № 2839 от 21.04.2016

общество с ограниченной ответственностью «Гудвин» обратилось в Арбитражный суд Пермского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «НЕГА – ГРУПП» о взыскании задолженности по договору субаренды № 3/20 нежилого помещения от 10.02.2020 в сумме 277 787,98 руб.

Определением Арбитражного суда Пермского края от «31» августа 2020 года принято к производству исковое заявление, подлежащее рассмотрению в порядке упрощенного производства.

Определением суда от 27.10.2020 рассмотрение дела назначено по общим правилам искового производства.

Истец на требования настаивал по основаниям, изложенным в исковом заявлении, дополнительных пояснениях к нему.

Ответчик исковые требования признал частично по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление и в дополнительных возражениях на пояснения истца.

Заслушав представителей сторон, свидетелей, исследовав материалы дела, арбитражный суд установил:

10.02.2020 между ООО «Гудвин» (истец, субарендодатель) и ООО «НЕГА-Групп» (ответчик, субарендатор) 10.02.2020 заключен договор субаренды нежилого помещения № 3/20 (далее – договор), согласно которому истец предоставил ответчику за плату во временное пользование часть нежилого помещения общей площадью 128,5 кв.м., из которых 99 кв.м площадь торгового зала, 8,08 кв.м. площадь для хранения товара, в здании, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Уральская, д. 63, литер В, 2 этаж, в целях реализации (выставки) товаров – мебели.

Согласно п. 7.1 договора, арендная плата составляет 83 525 руб., включает в себя затраты, понесенные субарендодателем за техническое и коммунальное обслуживание здания, в том числе снабжение электроэнергией, отопление, водоснабжение, вывоз мусора, уборка охрана (п.7.2 договора), плата вносится субарендатором на банковский счет субарендодателя до 7-го числа каждого месяца (п. 7.4 договора).

Срок субаренды установлен п. 2.1 договора с даты передачи помещения по акту приема-передачи и до 28.02.2021.

В соответствии с п. 7.8 договора, стороны пришли к соглашению об использовании обеспечения обязательств по настоящему договору путем перечисления субарендатором субарендодателю обеспечительного платежа в размере 83 525 руб., при этом, в случае надлежащего исполнения субарендатором договора, обеспечительный взнос подлежит возврату по окончании срока действия договора, или зачету в счет арендной платы за последний месяц, или зачету в счет уплаты обеспечительного взноса при заключении договора на новый срок.

В соответствии с актом приема-передачи помещения началом срока аренды является 16.03.2020.

Платежным поручением № 281 от 13.03.2020 ответчик перечислил истцу на основании счета № 144 от 10.03.2020 года обеспечительный платеж по аренде помещения в размере 83 525 руб.

Платежным поручением № 280 от 13.03.2020 ответчик перечислил истцу на основании счета № 211 от 01.03.2020 арендную плату за период с 16.03.2020 по 31.03.2020 в размере 43 109,68 руб.

С 28.03.2020 работа торгового центра была приостановлена в связи с Указами Президента РФ от 25.03.2020 № 206, от 02.04.2020 № 239, Указом Губернатора Пермского края от 29.03.2020 № 23.

Истцом выставлены ответчику счета № 288 от 15.05.2020, № 289 от 15.05.2020, № 329 от 25.06.2020 об оплате арендной платы за апрель, май, июнь в размере 25 057,50 руб. за каждый месяц.

Платежным поручением № 387 от 15.04.2020 ответчик перечислил истцу на основании счета № 288 от 15.05.2020 арендную плату за апрель 2020 года в размере 25 057,50 руб.

Платежным поручением № 504 от 22.05.2020 ответчик перечислил истцу на основании счета № 289 от 15.05.2020 арендную плату за май 2020 года в размере 25 057,50 руб.

Платежным поручением № 645 от 30.06.2020 ответчик перечислил истцу на основании счета № 329 от 25.06.2020 арендную плату за июнь 2020 года в размере 25 057,50 руб.

01.06.2020 ответчик уведомил истца о расторжении договора с 01.06.2020.

05.06.2020 в ответ истец сообщил о необходимости соблюдения условий договора о досрочном расторжении с предупреждением за два месяца.

Помещение освобождено ответчиком 07.08.2020, что не оспаривается.

По утверждению истца, задолженность по оплате арендной платы за период с апреля по август 2020 составляет 277 787 руб. 98 коп., неоплата задолженности послужила основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Суд считает иск подлежащим частичному удовлетворению ввиду следующего:

согласно ст.606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу ч.1 ст.614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Исходя из ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство, несёт ответственность за его неисполнение.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств недопустим в силу ст.310 ГК РФ.

Согласно 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.

Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) 11.03.2020 сделала сообщение, что распространение коронавирусной инфекции (2019-nCoV) носит характер пандемии.

В связи с этим, Указами Президента Российской Федерации от 25.03.2020 N 206, от 02.04.2020 N 239 и от 28.04.2020 N 294 в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации на период с 30 апреля по 08 мая 2020 года были установлены нерабочие дни.

Соответствующими Указами Губернатора на территории Пермского края временно введены ограничительные меры, в соответствии с которыми было невозможно пользование объектом аренды до 27.05.2020.

В соответствии с [распоряжением](#) Губернатора Пермского края от 19.05.2020 N 87-р введенные ограничительные меры подлежат поэтапному снятию в соответствии с рекомендациями Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Из материалов дела следует, что с 28.03.2020 работа торгового центра, в котором находилось помещение, переданное в аренду, была приостановлена, по утверждению ответчика, деятельность в помещении невозможно было осуществлять до 01.07.2020, доступ в помещение до 01.07.2020 не был обеспечен со стороны арендодателя.

Доводы истца о возможности осуществления торговли в арендуемых ответчиком помещениях площадью до 400 кв.м. с 09.06.2020 согласно Указу губернатора Пермского края от 27.05.2020 № 69, опровергается представленными в материалы дела доказательствами, в том числе, свидетельскими показаниями. Сторонами не оспаривается, что отдельный вход на второй этаж, где расположен выставочный зал ответчика, отсутствует. На представленной ответчиком в материалы дела видеозаписи видно, что оба входа на второй этаж торгового центра были преграждены, что также подтверждается свидетельскими показаниями. Доказательств обратного истцом не представлено.

В период действия ограничительных мер истец направил в адрес ответчика счета на оплату арендной платы за апрель, май и июнь 2020 в сумме 25 057,50 руб., а также акт оказанных услуг на ту же сумму.

Ответчиком выставленные счета оплачены в полном объеме.

Исходя из смысла п. 3 ст. 438 ГК РФ, письменная форма договора, в том числе изменений к нему, считается соблюденной в случае, если оферта одной стороны, направленная посредством электронной почты, была акцептирована другой стороной встречным направлением электронного сообщения или совершением конклюдентных действий (п. 3 ст. 434 ГК), например, оплатой выставленного счета.

С учетом выставления истцом счетов на оплату арендной платы в меньшем размере, и их оплатой ответчиком, суд считает согласованным сторонами уменьшение размера арендной платы по договору за период с апреля по июнь 2020 с учетом действия ограничительных мер, с согласованной ранее суммы 83 525 руб. до суммы 25 057,50 руб., что также подтверждается направлением акта оказанных услуг.

Таким образом, выставление истцом в последующем счетов на доплату арендной платы за тот же период, является необоснованным.

Доводы истца о том, что арендная плата им не снижалась, а изменение размера суммы платежей в счетах на оплату является предоставлением ответчику отсрочки платежа, признаны судом несостоятельными, поскольку материалами дела предоставление отсрочки платежа не подтверждается, напротив, в акте по оказанию услуг субаренды арендная плата указана в той

же сумме, что и в первоначально выставленном счете на оплату, что также подтверждает волеизъявление истца на снижение платы до суммы 25 057,50 руб.

Из содержания указанных документов (акт, счета на оплату) следует, что платеж в сумме 25 057,50 руб. является оплатой за календарный месяц, в связи с чем, довод истца о выставлении счетов на оплату субаренды за часть месяца, также отклоняется, как противоречащий материалам дела.

Довод истца о несение им затрат по содержанию всего здания, в котором ответчик арендовал часть помещения, в рамках настоящего спора не имеет правового значения, так как обязательства сторон ограничены договором субаренды и действующим законодательством РФ. Доказательств несения истцом затрат на содержание арендуемого ответчиком помещения, в размере, превышающем сумму 25 057,50 руб., а также необходимости в его освещении, отоплении, водоснабжении, уборке, специализированной охране и др. в период с апреля по июнь 2020, не представлено.

Таким образом, задолженность по уплате арендной платы за период с апреля по июнь 2020 у ответчика отсутствует.

В силу ст.622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Учитывая, что арендуемое помещение освобождено ответчиком 07.08.2020, что не оспаривается, за период с июля 2020 по 07.08.2020 арендная плата составила 102 385 руб. 48 коп.

При этом, возможность отказа субарендатора от исполнения договора предусмотрена сторонами в п.4.15 договора, согласно которому субарендатор вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке, письменно предупредив об этом субарендодателя не менее чем за 2 месяца до желаемой даты расторжения договора.

Факт соблюдения истцом установленного порядка прекращения договорных отношений материалами дела подтвержден.

Также по условиям договора (п.7.9 договора) в случае надлежащего исполнения субарендатором договора, обеспечительный взнос подлежит возврату по окончании срока действия договора, или зачету в счет арендной платы за последний месяц, или зачету в счет уплаты обеспечительного взноса при заключении договора на новый срок.

С учетом прекращения действия договора и суммы внесенного ответчиком обеспечительного платежа в размере 83 525 руб., который согласно п. 7.9 договора подлежит зачету в счет арендной платы за последний месяц, задолженность ответчика перед истцом по уплате арендной платы составляет 18 860 руб. 48 коп.

Доводы истца о том, что обеспечительный платеж зачету не подлежит в силу п.4 ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные

законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций", признаны судом несостоятельными, поскольку данным пунктом предусмотрено, что обеспечительный платеж не подлежит возврату арендатору, в то время как ответчик ссылается на зачет обеспечительного платежа в соответствии с условиями договора. Кроме того, ответчик не относится к субъектам малого или среднего предпринимательства, осуществляющим деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации.

Таким образом, иск подлежит удовлетворению частично.

Злоупотребления правом со стороны истца, либо ответчика при рассмотрении дела судом не установлено (ст.10 ГК РФ), переписка сторон в период пандемии со ссылкой на положения ФЗ от 01.04.2020 N 98-ФЗ, а также имеющиеся разногласия, основаны на ошибочном толковании норм права и не свидетельствует о намерении причинить вред противоположной стороне.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на сторон пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 АПК РФ, Арбитражный суд Пермского края,

РЕШИЛ:

иск удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «НЕГА-Групп» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Гудвин» задолженность в сумме 18 860 рублей 48 коп., расходы по уплате государственной пошлины в сумме 580 руб. 91 коп.

В удовлетворении иска в остальной части отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

И.В. Елизарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 10.08.2020 4:25:56
Кому выдана Елизарова Ирина Владимировна