

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-221700/2020-28-1551

26 февраля 2021 г.

Резолютивная часть решения в порядке ст. 229 АПК РФ вынесена 20 января 2021 года

Мотивированное решение изготовлено 26 февраля 2021 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе: председательствующего судьи Хорлиной С.С., единолично

рассмотрев в порядке упрощенного производства по правилам главы 29 АПК РФ, дело по исковому заявлению АВТОНОМНОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ "СПОРТИВНАЯ ШКОЛА "ВАЛЕНСИЯ", 140101, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД РАМЕНСКОЕ, УЛИЦА МИХАЛЕВИЧА, ДОМ 82, КВАРТИРА 8, ОГРН: 1195000003835

к МУНИЦИПАЛЬНОМУ БЮДЖЕТНОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ СПОРТА "ИЛЬИНСКАЯ СПОРТИВНАЯ ШКОЛА "АВАНГАРД", 140120, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД РАМЕНСКОЕ, РАБОЧИЙ ПОСЕЛОК ИЛЬИНСКИЙ, УЛИЦА ЛЕНИНСКАЯ, 66, А, , ОГРН: 1035007906592

о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды теннисных кортов в спорткомплексе «Сосновый бор» от 01.01.2020 в размере 627 500 руб. без вызова сторон

УСТАНОВИЛ: Автономная некоммерческая организация «Спортивная школа «Валенсия» (далее – АНО «СШ «Валенсия») обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к Муниципальному бюджетному учреждению спорта «Ильинская спортивная школа «Авангард» (далее - МБУС «Ильинская СШ «Авангард») о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды теннисных кортов в спорткомплексе «Сосновый бор» от 01.01.2020 в размере 627 500 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 15 550 руб., а также юридических услуг в сумме 50 000 руб.

При решении вопроса о принятии искового заявления к производству судом установлены основания, предусмотренные статьей 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для рассмотрения дела в порядке упрощенного производства.

Исковое заявление АНО «СШ «Валенсия» принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства определением Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2020.

Копия определения Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2020 направлена лицам, участвующим в деле, а также размещена на официальном сайте Высшего Арбитражного суда Российской Федерации.

Ко дню принятия решения суд располагает сведениями о получении сторонами копии определения о принятии искового заявления к производству и рассмотрении дела в порядке упрощенного производства, что является надлежащим извещением в силу статей 121, 122, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик просил в иске отказать по основаниям, изложенным в отзыве.

Дело рассмотрено судом в порядке упрощенного производства в порядке главы 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на дату принятия решения на основании доказательств, представленных в течение установленного судом срока.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные письменные доказательства, арбитражный суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 01.01.2020 между истцом (исполнитель, арендодатель) и ответчиком (заказчик, арендатор) заключен договор аренды теннисных кортов в спорткомплексе «Сосновый бор» (договор субаренды), по условиям которого арендодатель предоставил арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 2.160 кв.м. в воздухоопорном сооружении спорткомплекс «Сосновый бор», включающее в себя три теннисных корта, две раздевалки с туалетами и душевыми, холл с двумя подсобными комнатами, расположенное по адресу: Московская область, г. Раменское, ул. Сосновый бор, стр. 1.

Арендванное имущество было передано ответчику по акту приема-передачи от 01.01.2020.

В соответствии с пунктом 1.2 договора спорткомплекс «Сосновый бор» находится у исполнителя в аренде на основании договора аренды теннисных кортов в

спорткомплексе «Сосновый бор» от 01.01.2020, заключенного между ООО «Ин.Юст» и АНО «СШ «Валенсия».

Согласно пунктам 5.1, 5.2 договора арендатор уплачивает арендную плату в размере 1 258 000 руб. Размер арендной платы указывается в Приложениях №4, №5, №6.

Исходя из приложений №4, №5, №6 в 2020 году размер арендной платы составляет: в январе - 113 500 руб., в феврале - 126 500 руб., в марте - 132 000 руб., в апреле - 129 500 руб., в мае - 128 500 руб., в июне - 52 000 руб., в июле - 54 000 руб., в сентябре - 131 500 руб., в октябре - 132 500 руб., в ноябре - 126 500 руб.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на то, что ответчик не внес арендную плату за следующий период: март, апрель, май, июнь, июль, сентябрь, в связи с чем общая сумма задолженности по арендной плате за указанный период составляет 627 500 руб.

Истец 12.10.2020 направил в адрес ответчика претензию о необходимости исполнить обязательства по договору и уплатить арендные платежи, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения с настоящим иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя исковые требования, суд исходит из следующего.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства или одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу статьи 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.

Положениями статьи 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора по своевременному внесению платы за пользование имуществом (арендной платы).

Договором не определены условия и сроки внесения арендной платы. Между тем, исполняя свои обязательства, ответчик произвел оплату арендной платы за январь и февраль 2020 года в последующие месяцы (в феврале и марте, соответственно). Оплата была произведена в безналичном порядке на банковский счет истца, что подтверждается платежными поручениями от 11.02.2020 № 617221 и от 05.03.2020 № 667744, представленными в материалы дела.

Таким образом, своими действиями стороны установили условия и порядок внесения арендной платы - ежемесячно в порядке безналичного расчета путем перечисления денежных средств на банковский счет истца.

В соответствии с частью 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Установив факт нарушения ответчиком договорных обязательств в части оплаты арендных платежей, отсутствие доказательств оплаты долга ответчиком, суд в соответствии со статьями 307, 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

В своих возражения ответчик ссылается на то, что письмом направил истцу проект дополнительного соглашения к договору аренды о внесении изменений в приложение №№ 4-6 к Договору, исключающей даты занятий (аренды) в период с 23.03.2020 по 30.04.2020.

Претензией от 15 мая 2020 г. № 24/20 истец отклонил данное предложение, потребовав оплатить задолженность за период с марта по апрель 2020 г. Таким образом, истец и ответчик не достигли соглашения об изменении условий договора.

Приведенные ответчиком доводы о наличии правовых оснований освобождения от ответственности за полное или частичное невыполнение обязательств по договору в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы согласно п. 6.3 Договора (в настоящем случае распространение новой коронавирусной инфекции) подлежат отклонению по следующим основаниям.

Пунктом 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 №7 разъяснено, что в силу пункта 3 статьи 401 ГК РФ для признания обстоятельства непреодолимой силой необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер. Требование чрезвычайности подразумевает исключительность рассматриваемого обстоятельства, наступление

которого не является обычным в конкретных условиях. Если иное не предусмотрено законом, обстоятельство признается непреодолимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий. Не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Арендатор, являющийся субъектом малого или среднего предпринимательства и осуществляющий 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, вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года по договору аренды, заключенному до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором указанной деятельности.

В случае не достижения соглашения между арендатором и арендодателем об уменьшении арендной платы или ином изменении условий договора в течение 14 рабочих дней с момента обращения арендатора к арендодателю с требованием об уменьшении арендной платы по договору аренды арендатор вправе не позднее 1 октября 2020 года отказаться от указанного договора аренды, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, приведенным в ответе на вопрос 5 в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.04.2020, арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за 2020 год в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием на территории субъекта Российской Федерации решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Таким образом, принятые меры государственной поддержки в связи с коронавирусом (COVID-19) не освобождают полностью арендатора от обязательства по уплате арендной платы, а направлены на соблюдение интересов обеих сторон, как арендатора, так и арендодателя. В настоящем случае ответчик просил освободить его полностью от уплаты арендной платы за период с 23.03.2020 по 30.04.2020.

Ответчик также ссылается на то обстоятельство, МБУ спорта «Ильинская спортивная школа «Авангард» стало известно о скрывании информации при заключении договора, а именно Договор аренды №1 от 01.01.2020 года заключенный между ООО "Ин.Юст" и АНО СШ «Валенсия» заключен на срок с 01.01.2020 года по 30.11.2020 года, в связи с чем, АНО СШ «Валенсия» не имела достаточных оснований для заключения Договора на срок до 31.12.2020 года. В связи с чем МБУ спорта «Ильинская спортивная школа «Авангард» направила в адрес АНО СШ «Валенсия» уведомление от 17.08.2020 года № 102 о расторжении Договора, в соответствии с п.7.2. Договора. По мнению ответчика Договор считается расторгнутым с 18.09.2020 года.

Согласно п. 7.2. Договора заказчик вправе в любое время отказать от Договора при условии письменного уведомления об этом исполнителя не менее чем за месяц и полного расчета с Арендодателем не менее чем за двадцать дней до дня прекращения договора.

В отзыве ответчик указывает, что общество готово произвести оплату по арендной плате, за фактически использованное помещение, тем самым признав частично задолженность, а именно: доплатить за январь 280,00 рублей (двести восемьдесят рублей 00 коп.) (т.к счет № 1 от 05.02.2020 года на сумму 113 220,00 рублей, выставленный АНО СШ «Валенсия» меньше чем сумма по приложениям № 4,5,6 - 113 500,00 рублей); - доплатить за февраль - 700,00 рублей (семьсот рублей 00 коп.) (т.к счет № 2 от 03.03.2020 года на сумму 125 800,00 рублей, выставленный АНО СШ «Валенсия» меньше чем сумма по приложениям № 4,5,6 – 26 500,00 рублей); - оплатить за март в размере 90 000 рублей (Девяносто тысяч рублей 00 копеек); -

оплатить за сентябрь в размере 77 000,00 (Семьдесят семь тысяч 00 рублей) после выставления соответствующего счета.

При этом, ответчиком в нарушение требований статьи 65 АПК РФ доказательств оплаты указанной задолженности суду не представил, следовательно суд не может признать договор аренды расторгнутым на основании п. 7.2. Договора.

Правом на отказа от указанного договора не позднее 1 октября 2020 года, заключенного на определенный срок, в порядке, предусмотренном статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик не воспользовался.

Согласно 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.

Как следует из п. 38 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 г. N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, поскольку оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

Доказательств возврата Арендованного помещения истцу, либо уклонения арендатора от его приемки ответчиком не представлено.

Довод ответчика, что АНО СШ «Валенсия» не имела достаточных оснований для заключения Договора на срок до 31.12.2020 года, подлежат отклонению в связи со следующим.

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 07.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», судам следует иметь в виду, что положения статьи 608 ГК РФ не означают, что в ходе рассмотрения споров, связанных с нарушением арендатором своих обязательств по договору аренды, арендодатель обязан доказать наличие у него права собственности на имущество, переданное в аренду.

Таким образом, в соответствии с позицией, изложенной в абзаце 2 пункта 12 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" наличие либо отсутствие у

арендодателя прав на арендованное имущество, в том числе права аренды, не влияет на обязательство арендатора по уплате арендной платы за пользование имуществом.

С учетом изложенного, исковое заявление является обоснованным, подтверждено материалами дела и подлежит удовлетворению в полном объеме.

Согласно статье 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Истцом заявлено о взыскании судебных расходов в размере 50 000 руб.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд считает заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Для получения квалифицированной юридической помощи в целях защиты своих интересов, а так же выработки правовой позиции, истец заключил соглашение об оказании юридической помощи № 588 от 24.09.2020 г. адвокатом Степановым А.Б.

В своем заявлении заявитель указывает, что понес судебные расходы, связанные с рассмотрением дела в суде первой инстанции в размере 5 000 руб.

Судебные расходы документально подтверждены представленными заявителем доказательствами, а именно: платежным поручением № 38 от 24.09.2020 на сумму 50 000 руб.

Согласно части 1 статьи 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с частью 2 статьи 110 АПК РФ расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Согласно части 3 статьи 111 АПК РФ по заявлению лица, участвующего в деле, на которое возлагается возмещение судебных расходов, арбитражный суд вправе уменьшить размер возмещения, если этим лицом представлены доказательства их чрезмерности.

В соответствии с п. 21 информационного письма ВАС РФ № 82 от 13.08.2004г., согласно ст. 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

Критерии разумности законодательно не определены, поэтому арбитражный суд должен исходить из объема оказанных представителем услуг, характера спора и суммы

спора, подлежащих представлению документов, сложившейся судебной практики в результате неоднократного рассмотрения аналогичных дел.

Кроме того, суд на основании ч.1 ст. 71 АПК РФ оценивает имеющиеся в деле доказательства понесенных сторонами судебных расходов по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном исследовании доказательств.

Как указано в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 3 статьи 111 АПК РФ, часть 4 статьи 1 ГПК РФ, часть 4 статьи 2 КАС РФ).

Ответчиком таких доказательств не представлено, о чрезмерности взыскиваемых расходов не заявлено.

Оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, учитывая разумность пределов расходов на оплату услуг представителя на основании ст. ст. 101, 106, 110 АПК РФ суд приходит к выводу о разумности заявленных расходов на оплату услуг представителя в сумме 50 000 руб.

Расходы по госпошлине относятся на ответчика по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

На основании ст.ст. 309, 310, 606, 614 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 9, 64, 65, 110, 123, 124, 156, 167-171, 176, 180, 181, 227, 228 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

Взыскать с МУНИЦИПАЛЬНОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ СПОРТА "ИЛЬИНСКАЯ СПОРТИВНАЯ ШКОЛА "АВАНГАРД", (ОГРН: 1035007906592) в пользу АВТНОМНОЙ НЕКОММЕРЧЕСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ "СПОРТИВНАЯ ШКОЛА "ВАЛЕНСИЯ", (ОГРН: 1195000003835) задолженность по арендной плате по договору аренды теннисных кортов в спорткомплексе «Сосновый бор» от 01.01.2020 в размере 627 500 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 15 550 руб.

Принятая по результатам рассмотрения дела резолютивная часть решения размещается на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не позднее следующего дня после дня ее принятия.

Решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

С.С. Хорлина