

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

28 сентября 2010 г.

№ А40–57948/10-37-467

Резолютивная часть решения объявлена 21 сентября 2010 года
Полный текст решения изготовлен 28 сентября 2010 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Скачковой Ю.А. (единолично)

при ведении протокола судебного заседания судьей

рассмотрел дело по иску ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы»

к ответчику СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства»

о взыскании 1 191 756 руб. 64 коп.

совместно со встречным иском СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» к ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы»

о признании договора недействительным

при участии:

от истца – Назаров А.Б., дов. от 14.05.2010 года № 136

от ответчика – Шишов А.С., дов. от 18.06.2010 года, Никитана А.А., дов. от 18.06.2010 года

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» о взыскании 1 191 756 руб. 64 коп. из которых: 1 150 579 руб. 02 коп. долг по арендной плате и 41 177 руб. 62 коп. штраф за просрочку арендных платежей.

Определением суда от 19.07.2010 года для совместного рассмотрения с первоначальным иском принято встречное исковое заявление СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» к ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» о признании договора аренды № 07/03/2010 от 02.03.2010 года недействительным. В качестве нормативного обоснования встречного иска СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» указало ст. 450, 452, 453 ГК РФ.

В судебном заседании истец по первоначальному иску поддержал заявленные исковые требования в полном объеме. В обоснование иска указал на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору аренды в части оплаты арендной платы, что привело к образованию задолженности и начислению штрафа.

Ответчик первоначальный иск не признает по основаниям указанным в отзыве, встречный иск поддержал в полном объеме. Мотивирует иск тем, что при подписании акта приема-передачи истцом были выявлены недостатки в помещениях, которые изложены в акте приема-передачи в виде замечаний. Указанный акт приема-передачи с замечаниями был возвращен ответчику для согласования, однако обратно

истцу представлен не был. Как полагает истец, ответчик своими действиями по затягиванию подписания и отказу от подписания и передачи акта приема-передачи помещений существенно нарушил условия договора, в виду чего, истец по встречному иску не смог пользоваться помещениями.

Суд, рассмотрев искивые требования ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» и встречный иск СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства», выслушав представителей истца и ответчика, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, считает, что искивые требования ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» подлежат удовлетворению в части, а встречные искивые требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между истцом и ответчиком был заключен договор аренды № 07/03/2010 от 02.03.2010 года (далее – договор аренды), согласно которому истцом (арендодателем) предоставлено в аренду ответчику (арендатору) нежилое помещение общей площадью 293,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Аптекарский пер., д. 4, стр. 4 (далее – помещение) сроком с 02 марта 2010 года по 31.01.2011 года.

В соответствии со ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику.

Арендованное помещение является собственностью истца, что подтверждается выпиской из ЕГРП от 20.09.2010 года № 19/101/2010-1837.

Факт передачи арендованного имущества в аренду ответчика подтверждается актом приема-передачи от 02.03.2010 года.

Согласно п. 3.2 договора аренды в акте фиксируется техническое состояние на дату сдачи его в аренду.

В акте приема-передачи от 02.03.2010 года отражено, что арендатор принимает помещение в технически исправном состоянии с соответствующими замечаниями (т. 1 л.д. 14). Отказа в приеме помещений акт не содержит.

В соответствии с условиями договора аренды ответчик за временное владение и пользование помещениями принял на себя обязательства оплачивать истцу арендную плату в размере и сроки установленные договором аренды.

Платежи и расчеты по договору стороны согласовали в разделе 6 договора аренды.

Согласно п. 6.1 договора аренды арендная плата включает в себя плату за пользование помещением, коммунальные и эксплуатационные расходы, в т.ч. по электроэнергии, теплу, воде, арендную плату за землю, вывоз и утилизацию отходов и связанные с этим экологические платежи, а также все иные обязательные платежи арендодателя, предусмотренные законодательством РФ.

В силу п. 6.2 договора аренды арендатор ежемесячно не позднее 5-го числа текущего месяца вносит арендную плату за текущий месяц.

Размер арендной платы стороны в соответствии с п. 6.3 договора аренды согласовали в дополнительном соглашении к договору от 02.03.2010 года. В силу п. 1 дополнительного соглашения арендная плата составляет 289 983 руб. 33 коп. в месяц, в т.ч. НДС 18 %.

В п. п. 2, 3 дополнительного соглашения стороны согласовали порядок оплаты первого и последнего календарного месяца аренды, в соответствии с которыми первый календарный месяц аренды (март) оплачивается в течение 5-ти банковских дней с момента выставления счета в размере, пропорциональном фактическому количеству дней пользования арендованным помещением в отчетном месяце; последний календарный месяц аренды (январь 2011 года) оплачивается в течение 5(пяти) банковских дней с момента подписания договора аренды из расчета договорного времени пользования арендованным помещением в последний месяц договора.

В соответствии со ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения

арендной платы определяются договором аренды.

Согласно ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Однако, ответчик по первоначальному иску в нарушение условий договора аренды, ст. 309-310, 614 ГК РФ свои обязательства по оплате арендной платы не исполнил.

Как пояснил истец по первоначальному иску, в связи с не исполнением обязательств по договору аренды в части оплаты арендной платы у ответчика по первоначальному иску перед истцом по первоначальному иску образовалась задолженность в размере 1 150 579 руб. 02 коп. за март – май 2010 года и январь 2011 года.

Суд установил, что ответчик по первоначальному иску принял в аренду спорные помещения по акту приема-передачи от 02.03.2010 года, акт содержит печать ответчика по первоначальному иску, которая в соответствии с п. 2.10 Устава 2009 года является средством идентификации ответчика по первоначальному иску.

В отзыве на исковое заявление ответчик по первоначальному иску выражает свое сомнение в достоверности подписи ответчика на акте приема-передачи. Кроме того ответчик по первоначальному иску указал, что в связи с не представлением акта на подпись ответчику и устранением истцом недостатков помещения в аренду переданы не были.

Однако, на вопрос суда о наличии у ответчика по первоначальному иску заявления о фальсификации акта приема-передачи, ответчик по первоначальному иску пояснил, что не намерен делать такое заявление.

В нарушение ст. 65 АПК РФ ответчик по первоначальному иску не представил достоверных доказательств, бесспорно опровергающих факт передачи помещений ответчику по первоначальному иску.

Кроме того из письма ответчика по первоначальному иску от 25.03.2010 года № 27/2-6-10-184 (т. 1, л.д. 18) следует, что содержание акта, в том числе в части указанных в нем замечаний, ответчику по первоначальному иску известно.

Таким образом, суд пришел к выводу, что зная о наличии недостатков в помещениях, ответчик по первоначальному иску их фактически принял по акту приема-передачи от 02.03.2010 года.

Согласно п. 2 ст. 612 ГК РФ арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Поскольку факт передачи арендованных помещений в соответствии с п. 2 ст. 612 ГК РФ ответчику по первоначальному иску документально подтвержден и ответчиком по первоначальному иску не оспорен в порядке, установленном нормами главы 9 АПК РФ «доказательства и доказывание», договор аренды в установленном порядке не расторгнут, является действующим, то арендатор обязан исполнить обязательства по оплате арендной платы за период с марта 2010 года по май 2010 года.

Доказательств возвращения арендованных помещений ответчиком по первоначальному иску истцу не представлено.

Вместе с тем, суд не усматривает оснований для взыскания арендной платы за январь 2011 года и штраф за ее просрочку, так как истец подтвердил, что ответчик в настоящее время помещения не занимает, тогда как назначение платежа в соответствии со сч. № 18 от 15.03.2010 года является оплата арендной платы за январь 2011 года. Кроме того, на дату подачи иска период, следующий за первоначально заявленным, не наступил, иск подан 22.05.2010 года, то есть обязательства по оплате арендной платы за период после мая 2010 года не относятся к предмету иска.

При указанных обстоятельствах суд пришел к выводу, что на основании ст. ст.

309-310, 614 ГК РФ с ответчика подлежит принудительному взысканию задолженность по оплате арендной платы за период с марта 2010 года по май 2010 года, так как односторонний отказ от исполнения обязательства, в данном случае денежного обязательства, противоречит ст. ст. 309-310 ГК РФ.

Согласно п. 7.2 договора аренды в случае не поступления арендных платежей в предусмотренные договором сроки арендатор выплачивает штраф в размере 0,1 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

Просрочка исполнения обязательств по оплате арендной платы имела место в течение заявленного истцом периода – с марта 2010 года по май 2010 года, размер неустойки рассчитан истцом согласно 7.2 указанного выше договора аренды, поэтому требование истца о ее взыскании предъявлено правомерно и обосновано. Таким образом, с ответчика по первоначальному иску на основании ст. 330 ГК РФ подлежит взысканию неустойка за период с марта 2010 года по май 2010 года в размере 21 748,74 руб.

Суд, рассмотрев встречное исковое заявление СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» к ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» о признании договора аренды № 07/03/2010 от 02.03.2010 года недействительным, считает его не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле должно доказывать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Истец по встречному иску в нарушение ст. 65 АПК РФ не представил предусмотренных ст. ст. 166-179 ГК РФ оснований для признания договора аренды № 07/03/2010 от 02.03.2010 года недействительным.

Поскольку суд пришел к выводу о доказанности факта передачи помещения, довод ответчика о незаключенности договора отклоняется судом.

При таких обстоятельствах встречный иск удовлетворению не подлежит.

В соответствии со ст.ст. 102 и 110 АПК РФ госпошлина по основному иску относится на ответчика в части, пропорциональной размеру удовлетворенных требований, а госпошлина по встречному иску относится на истца по встречному иску.

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 11, 12, 166 -179, 307, 309, 310, 330, 333, 421, 606, 614 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 65, 102, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» в пользу ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» долг 860 596 (восемьсот шестьдесят тысяч пятьсот девяносто шесть) руб. 69 коп., штраф 21 748 (двадцать одну тысячу семьсот сорок восемь) руб. 74 коп., всего 882 344 (восемьсот восемьдесят две тысячи триста сорок четыре) руб. 43 коп., а также 18 448 (восемнадцать тысяч четыреста сорок восемь) руб. 61 коп. госпошлину.

В остальной части иска отказать.

В удовлетворении встречного иска СО НП «Межрегиональное объединение проектных организаций специального строительства» к ЗАО «Московская обувная фабрика «Заря Свободы» о признании договора недействительным отказать.

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