

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

2-40/2022

54RS0009-01-2021-000924-42

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«26» мая 2022 г.

г. Новосибирск

Советский районный суд г. Новосибирска в составе:

председательствующего

Яроцкой Н.С.,

при секретаре

Смородиновой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по исковому заявлению Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» к Богомоловой Н. В. о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки,

по встречному исковому заявлению Богомоловой Н. В. к Акционерному обществу «Технопарк Новосибирского Академгородка» о взыскании неосновательного обогащения,

УСТАНОВИЛ:

Акционерное общество «Технопарк Новосибирского Академгородка» обратилось в суд с иском к Богомоловой Н.В. о взыскании задолженности по арендной плате и неустойки. Уточнив исковые требования и увеличив размер требований АО «Академпарк» просит взыскать с Богомолова Н.В. в свою пользу:

1. задолженность по договору аренды в размере 873 750, 10 рублей;
2. неустойку за период с 06.01.2020 г. по 25.04.2022 в размере 645 281,83 рублей;
3. расходы по оплате государственной пошлины в размере 23 370, 16 рублей (т.2, лд.. 114-115).

В обоснование иска указано, что между АО «Академпарк» и ИП Богомоловой Н.В. был заключен договор аренды офисных помещений № от 29.04.2019 г. сроком до 31.07.2020 г. Помещение было передано ответчику по акту приема-передачи от 29.04.2019 г. и использовалось ответчиком. Ответчик не оплатил арендные платежи за январь-июль 2020 г., задолженность по арендным платежам составляет 873 978, 10 рублей. Платежи подлежали внесению до 5-го числа каждого месяца. За несвоевременное внесение платежей предусмотрена неустойка в размере 0,1 % в день. За период с 06.01.2020 по 25.04.2022 размер неустойки составляет 645 281, 83 рублей.

Богомолова Н.В. предъявила встречный иск к Акционерному обществу «Технопарк Новосибирского Академгородка» о взыскании неосновательного обогащения. Уточнив исковые требования и уменьшив размер требований, Богомолова Н.В. просит взыскать с Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» сумму неосновательного обогащения в размере 1 748 762 рублей (т.2, л.д. 116).

В обоснование встречного иска указано, что ИП Богомолова Н.В. в марте 2016 г. достигла соглашения с собственником помещения по <адрес> – АО «Академпарк» об организации на территории здания предприятия общественного питания – кафе для посетителей технопарка. В процессе заключения договора в период с марта 2016 г. по сентябрь 2016 г. с согласия собственника

ИП Богомоловой были выполнены неотделимые улучшения здания: прокладка системы приточно-вытяжной вентиляции по помещению и под вентилирующими фасадами здания, с выводом на фасад; установлены стеклянные перегородки, выгораживающие зону кафе от остальной части здания. Стоимость системы кондиционирования и вентиляции составляет 1 448 652 рублей, стоимость стеклянных перегородок составляет 300 000 рублей. Стеклянные перегородки были приобретены у предыдущего арендатора помещения – ООО «Баттерфляй» за 300 000 рублей.

До июля 2020 г. права Богомоловой Н.В. на использование данного имущества не нарушались. Арендодателем начиная со второй половины 2016 г. ежегодно перезаключались договоры аренды. При подписании акта приема-передачи 31.07.2020 г. стоимость неотделимых улучшений арендатору возвращена не была. В связи с чем на стороне арендодателя возникло неосновательное обогащение в размере стоимости неотделимых улучшений (т.1, л.д. 100-102).

Представитель истца АО «Академпарк» Дмитриев А.Е., действующий на основании доверенности, в судебном заседании доводы первоначального иска поддержал, просил удовлетворить. Возражал против удовлетворения встречного иска. Поддержал доводы письменного отзыва и письменных пояснений, согласно которым стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя возмещению не подлежит. Правовых оснований для взыскания с арендодателя стоимости неотделимых улучшений не имеется. Богомоловой Н.В. пропущен срок исковой давности, т.к. о нарушении своих прав она узнала в 2016 г. Стеклянные перегородки являются собственностью АО «Академпарк» были созданы в ходе работ по строительству здания (т.1, л.д. 143,144, т.2, л.д. 146).

Ответчик Богомолова Н.В. и ее представитель Батяева Н.Н., действующая на основании доверенности, в судебном заседании возражали против удовлетворения первоначального иска, настаивали на удовлетворении встречного иска. Поддержали доводы письменного отзыва и письменных пояснений, согласно которым по договору аренды № от 29.04.2019 г ИП Богомоловой Н.В. было предоставлено помещение под функционирование предприятия общественного питания – кафе «Аппетитка». С 28.03.2020 г. кафе прекратило свою деятельность в связи с обстоятельствами, не зависими от воли арендатора, поскольку 18.03.2020 г. в Новосибирской области введен режим самоизоляции граждан в связи с пандемией новой коронавирусной инфекции. Ответчик уведомил арендодателя о невозможности использовать помещение. В соответствии с п. 4 ст. 614 ГК РФ, п. 9.2. и п. 9.7. условий договора, административный запрет на ведение отдельных видов деятельности, к которым относится деятельность ответчика классифицируется как обстоятельство непреодолимой силы и является обстоятельством для освобождения от ответственности. В соответствии с п. 5.1.1 договора ответчиком был уплачен обеспечительный платеж, который подлежит зачету в счет уплаты арендных платежей. Полагает, что с нее подлежит взысканию арендная плата в размере 133 651, 72 рубля, а от уплаты неустойки она подлежит освобождению (т.1, л.д. 14-16, т.3, л.д. 153-158).

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, приходит к следующим выводам.

В ходе судебного разбирательства установлено, что 29.04.2019 г. АО «Академпарк» и ИП Богомолова Н.В. заключили договор № аренды офисных помещений. Условиями договора предусмотрено, что арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 125, 66 кв.м., расположенное на 1 этаже 13-ти этажного здания по адресу: <адрес> (п.2.1). Арендатор обязан оплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере арендной платы за месяц, что составляет 140 568, 30 рублей. При прекращении договора обеспечительный платеж засчитывается в счет суммы арендной платы, оставшейся неоплаченной на момент прекращения договора (п.5.1.1). Сумма ежемесячной арендной платы за помещение составляет 140 568,30 рублей (п.6.1). Арендатор оплачивать арендодателю плату по договору ежемесячно не позднее пятого числа текущего месяца (п.6.2). За просрочку перечисления арендной платы арендатор обязан уплатить пеню в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки до даты исполнения нарушенного обязательства (п.6.4, 8.4.). Арендатор вправе производить перепланировку, реконструкцию, иные неотделимые улучшения помещений, устройство или изменение существующей схемы подключения инженерных систем и коммуникаций, установку встраиваемого или монтируемого в помещения оборудования, переоборудование только с письменного согласия арендодателя и на основании рабочего проекта. Предварительно с

арендодателем (п. 7.2). Неотделимые улучшения помещений, произведенные арендатором за свой счет, переходят в собственность арендодателя в момент освобождения арендатором помещения при прекращении настоящего договора. При этом арендатор не вправе требовать от арендодателя возмещения стоимости таких улучшений за исключением случаев, когда стороны письменно согласовали объемы (суммы) порядок и сроки возмещения арендодателем произведенных арендатором неотделимых улучшений помещений путем подписания соответствующего дополнительного соглашения к договору (п. 7.3). После прекращения действия договора любые неотделимые улучшения арендуемых помещений, произведенные арендатором становятся собственностью арендодателя без каких-либо дальнейших выплат и компенсаций. Арендодатель не имеет права потребовать приведения арендуемых помещений в первоначальное состояние при условии, что такие улучшения были произведены с согласия арендодателя и на момент дачи согласия арендодатель не заявлял о том, что после прекращения договора, помещения подлежат приведению в состояние, в котором оно находилось до произведения таких улучшений (п.7.5). Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по договору, если это неисполнение явилось следствием возникших после заключения договора обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить (непреодолимая сила), в частности пожар, наводнение, землетрясение, война, введение ограничительных мер со стороны государственных органов и иных чрезвычайных обстоятельств (п.9.1.). Договор действует с 01.05.2019 г. по 31.03.2020 г. (п. 10.1) (т.1, л.д. 64-71).

Согласно ведомости отделки (приложение № к договору аренды офисных помещений № от 29.04.2019 г.) помещение передается в том числе со стеклянными перегородками (12 элементов), с системой очистки воздуха «Тион», приточно-вытяжного короба вентиляционной системы (т.1, л.д. 72).

29.04.2019 г. стороны договора аренды подписали акт приема-передачи, согласно которому помещение передано арендатору 01.05.2019 г. (л.д. 80 оборот).

Ранее стороны заключали договор № аренды нежилых помещений от 21.06.2016 г. со сроком действия договор с 21.06.2016 г. по 31.05.2017, предусматривающий аналогичные положения о судьбе неотделимых улучшений (т.1, л.д. 142-145). Согласно ведомости отделки (приложение № аренды нежилых помещений от 21.06.2016) помещение передается в том числе со стеклянными перегородками (12 элементов), с системой очистки воздуха «Тион», приточно-вытяжного короба вентиляционной системы (т.1, л.д. 152 оборот).

С 01.06.2017 г. по 30.04.2019 г. ИП Богомолова Н.В. использовала помещение расположенное на 1 этаже по адресу: <адрес> также на основании непрерывных договоров аренды, что подтверждается пояснениями сторон и договорами аренды с дополнительными соглашениями (т.1, л.д. 205-229, т.2, л.д. 1-17).

25.05.2020 г. ИП Богомолова Н.В. обращалась к истцу с предложением продлить договор аренды до ноября 2020 г. с отсрочной платежей (т.1, л.д. 62).

30.07.2020 г. АО «Академпарк» и ИП Богомолова Н.В. подписали дополнительное соглашение № к договору № аренды офисных помещений от 29.04.2019 г., в котором стороны изменили срок действия договора аренды с 01.05.2019 г. по 31.07.2020 г. и указали, что дополнительное соглашение распространяет свое действие на отношения сторон возникшие с 01.04.020 г. (т.1, л.д. 27).

31.07.2020 г. АО «Академпарк» и ИП Богомолова Н.В. подписали акт приема-передачи (возврата) нежилого помещения (л.д. 28).

В соответствии с выпиской из ЕГРИП Богомолова Н.В. прекратила деятельность в качестве индивидуального предпринимателя 04.08.2020 г. (т.1, л.д. 31).

11.08.2020 г. АО «Академпарк» направил в адрес Богомоловой Н.В. требование об оплате задолженности по аренде в размере 873 978, 10 рублей (т.1, л.д. 59-61).

После прекращения договора аренды с ИП Богомоловой Н.А., АО «Академпарк» заключил договор аренды нежилых помещений общей площадью 125,66 кв.м., расположенных на 1 этаже 13-ти

этажного здания по адресу: <адрес> с ИП Луговцовым М.К на срок до 30.06.2021 г. По договору аренды помещение предоставляется вместе со стеклянными перегородками (12 элементов), с системой очистки воздуха «Тион», приточно-вытяжного короба вентиляционной системы. Договор был расторгнут по соглашению сторон 16.11.2020 г. (т.2, л.д.123-132, 144).

В последующем 01.10.2021 г. АО «Академпарк» заключил договор аренды этих же нежилых помещений с ООО «Мукамоллия» на срок до 31.08.2022 г. Договор был расторгнут по соглашению сторон 31.12.2021 г. (т.2, л.д. 133-143)

04.05.2016 г. между ООО «АПИ» и ИП Богомоловой Н.В. был заключен договор № . Предметом договора является монтаж системы вентиляции, кондиционирования, электроснабжения в нежилых помещениях по адресу: <адрес>. Стоимость услуг составляет 1 617 656, 61 рублей, срок оказания услуг/работ 25 календарных дней со дня перечисления заказчиком предварительной оплаты в размере 90% от стоимости (л.д. 103-106).

Согласно локальной смете от 28.03.2016 г. на проведение работ в кафе по <адрес> расходы на материалы составят 1 636 861,2 руб., на машины и механизмы – 146 356,07 руб., ФОТ - 446 195, 26 руб., накладные - 357 012,41 руб., сметная прибыль - 214 347, 3 руб. (т.1, л.д. 107-124).

В соответствии с актом выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ и справкой о стоимости выполненных работ от 21.12.2016 г. по монтажу системы вентиляции, кондиционирования, электроснабжения, общие затраты составили 1 500 000 рублей, в том числе расходы на материалы 984 460, 8 рублей (т.1, л.д. 132-142).

Согласно ответу ООО «АПИ» № от 15.09.2021 г., Общество подтверждает, что работы по договору подряда № от 04.05.2016 г. были выполнены в соответствии со всеми условиями договора. Стоимость выполненных работ и материалов была оплачена ИП Богомоловой Н.В. также согласно условиям договора (т.1, лд. 170).

ООО «НСК-ФУД» в своем ответе на запрос Богомоловой Н.В. от 07.07.2021 г. сообщило, что Общество подтверждает, что в 2016 г. при выезде кафе «Баттерфляй», ИП Богомоловой Н.В. были отчуждены две стеклянные перегородки, общей стоимостью 300 000 рублей, расположенные <адрес>, 1-ый этаж, зона кафе. Изначально перегородки устанавливались с разрешения арендодателя и ограничивали зону кафе «Баттерфляй» от остальной части здания. Первичные документы о приобретении и отчуждении перегородок не сохранились (т.1, л.д 196).

Определением суда от 16.11.2021 г. по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт» (т.2, л.д. 49,50).

Согласно заключению комиссии Э. ООО «НовоСтройЭксперт» №№ от 25.02.2022 г., система вентиляции, кондиционирования, электроснабжения в нежилых помещениях по адресу: <адрес> являются неотделимыми уличениями здания. Стоимость работ и материалов, необходимых для производства работ по монтажу указанных систем вентиляции, кондиционирования, электроснабжения составляет 1 448 652 рубля. Стеклянные перегородки, выгораживающие зону кафе от остальной части здания по <адрес> являются неотделимыми улучшениями здания (т.2, л.д. 55-100).

АО «Академпарк» в подтверждение того, что стеклянные перегородки в зоне кафе были построены по заданию АО «Академпарк» представил справку о стоимости выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которой подрядчик ООО «Округ» выполнил подрядные работы по адресу: <адрес> стр., в том числе стеклянные перегородки кафе, стоимостью 637 227 руб. (т.2, л.д. 109-111).

Согласно 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.

Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Статьей 623 ГК РФ предусмотрено, что произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды (п.1).

В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (п.2).

Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (п.3).

В соответствии со ст. 1102 ГК 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 настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В силу п. 1 ст. 330 ГК РФ, 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.

Частью 1 ст. 19 Федеральный закон от 01.04.2020 N 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году 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 течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 439 установлены требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

В соответствии с п. 2 названных Требований отсрочка предоставляется в отношении недвижимого имущества, находящегося в государственной, муниципальной или частной собственности, за исключением жилых помещений.

В силу п. 3 Требований, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439, отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях: задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды. Штрафы, проценты за пользование чужими денежными средствами или иные меры ответственности в связи с несоблюдением арендатором порядка и сроков внесения арендной платы (в том числе в случаях, если такие меры предусмотрены договором аренды) в связи с отсрочкой не применяются.

Постановлением Правительства Новосибирской области от 18.03.2020 г. №-п на территории Новосибирской области введен режим повышенной готовности.

На основании выше приведенных норм, судом установлено, что снижение размера арендной платы возможно по соглашению сторон, в случае соответствующего обращения арендатора с заявлением о заключении дополнительного соглашения. Однако с таким заявлением ИП Богомолова Н.В. не обращалась. Напротив, стороны договора аренды заключили дополнительно соглашение о продлении срока договора аренды с 31.03.2020 г. до 31.07.2021 г., оставив иные условия договора аренды, в том числе о размере арендной платы без изменения. Таким образом, оснований для снижения или освобождения ответчика от уплаты задолженности по аренде не имеется. Кроме того, ответчик не предоставил доказательств исполнения условий договора о внесении обеспечительного платежа, в размере 140 568, 30 рублей, предусмотрено п. 5.1.1 договора, следовательно является несостоятельным довод ответчика о необходимости зачесть сумму обеспечительного платежа в счет оплаты задолженности по аренде.

Богомоловой Н.В. в порядке ст. 56 ГПК РФ доказательств исполнения обязанностей по оплате ежемесячных платежей не представлено, размер задолженности не оспорен. Следовательно с Богомоловой Н.В. в пользу АО «Академпарк» подлежит взысканию задолженность по арендной плате в размере 873 750, 10 рублей.

Между тем, на правоотношения сторон, распространяется действия Требований утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439 об отсрочки внесения арендных платежей за период с 18.03.2020 г. по 01.10.2021 г. на следующих условиях: задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды (п.3 Требований).

Таким образом, с учетом отсрочки, срок уплаты арендных платежей наступил:

Месяц аренды	сумма	Дата платежа
Январь 2020	30 340,30	05.01.2020
Февраль 2020	140568,30	05.02.2020
Март 2020	140568,30	05.03.2020
Апрель 2020	70284,15	01.01.2021
	70284,15	01.02.2021
Май 2020	70284,15	01.03.2021
	70284,15	01.04.2021
Июнь 2020	70284,15	01.05.2021
	70284,15	01.06.2021
Июль 2020	70284,15	01.07.2021
	70284,15	01.08.2021

Договор аренды, являлся действующим, по воле арендатора срок действия договора был продлен. Ответчик не использовал арендованное помещение для предоставления услуг кафе, в виду действующего режима ограничений, связанных с распространением коронавирусной инфекции. При этом, что ответчик помещение не освобождал, хранил в нем свое имущество, своим правом на досрочное расторжение договора аренды не воспользовался. В связи с чем, данное обстоятельство не освобождает ответчика от ответственности, в связи с несвоевременной оплатой арендных платежей.

Однако пени, предусмотренный договором подлежат расчету в соответствии с положениями Требований об отсрочке, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 439.

Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 06.01.2020

Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
30 340,30	06.01.2020	25.04.2022	841	$30\ 340,30 \cdot 841 \cdot 0.1\%$	25 516,19 р.
Итого:					25 516,19 руб.

Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 06.02.2020

Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
140 568,30	06.02.2020	25.04.2022	810	$140\,568,30 \cdot 810 \cdot 0.1\%$	113 860,32 р.
				Итого:	113 860,32 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 06.03.2020					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
140 568,30	06.03.2020	25.04.2022	781	$140\,568,30 \cdot 781 \cdot 0.1\%$	109 783,84 р.
				Итого:	109 783,84 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.01.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.01.2021	25.04.2022	480	$70\,284,15 \cdot 480 \cdot 0.1\%$	33 736,39 р.
				Итого:	33 736,39 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.02.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.02.2021	25.04.2022	449	$70\,284,15 \cdot 449 \cdot 0.1\%$	31 557,58 р.
				Итого:	31 557,58 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.03.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.03.2021	25.04.2022	421	$70\,284,15 \cdot 421 \cdot 0.1\%$	29 589,63 р.
				Итого:	29 589,63 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.04.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.04.2021	25.04.2022	390	$70\,284,15 \cdot 390 \cdot 0.1\%$	27 410,82 р.
				Итого:	27 410,82 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.05.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.05.2021	25.04.2022	360	$70\,284,15 \cdot 360 \cdot 0.1\%$	25 302,29 р.
				Итого:	25 302,29 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.06.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.06.2021	25.04.2022	329	$70\,284,15 \cdot 329 \cdot 0.1\%$	23 123,49 р.
				Итого:	23 123,49 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.07.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
70 284,15	01.07.2021	25.04.2022	299	$70\,284,15 \cdot 299 \cdot 0.1\%$	21 014,96 р.
				Итого:	21 014,96 руб.
Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 01.08.2021					
Задолженность	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		

70 284,15	01.08.2021 25.04.2022 268	70 284,15 ? 268 ? 0.1%	18 836,15 р.
		Итого:	18 836,15 руб.

Сумма основного долга: 873 750,10 руб.

Сумма процентов по всем задолженностям: 459 731,66 руб.

Таким образом, с Богомоловой Н.В. в пользу Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» подлежат взысканию задолженность по арендной плате в размере 873750,10 рублей, неустойка в размере 459 731, 66 рублей, а всего 1 333 481, 76 рублей.

В силу ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оплату государственной пошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований - в сумме 20 514 рублей (87,78 %).

Относительно встречного иска, суд приходит к следующим выводам.

Первый договор аренды между сторонами был заключен 21.06.2016 г., следовательно, условия договора аренды о судьбе неотделимых улучшений и положения главы 34 Гражданского Кодекса РФ распространяются на правоотношения сторон по аренде, начиная с 21.06.2016 г.

Из материалов дела и пояснений сторон следует, что система вентиляции, кондиционирования, электроснабжения в нежилых помещениях по адресу: <адрес> по договору подряда, в котором заказчиком выступала ИП Богомолова Н.В. была смонтирована до заключения договора аренды, т.е. до 21.06.2016 г.

Согласно заключению судебной экспертизы, данная система вентиляции, кондиционирования, электроснабжения является неотделимым улучшением и ее стоимость составляет 1 448 652 рубля.

Судебная экспертиза выполнена квалифицированными экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности, сомнений в достоверности ее выводов не вызывает, сторонами не оспорена.

Довод истца АО «Академпарк» о том, что данная система была смонтирована без согласия арендодателя является несостоятельным.

Объем работ по монтажу системы вентиляции, кондиционирования, электроснабжения является значительным, долгим, предусматривает изменение фасада здания, внутренней отделки помещения и не мог быть осуществлен без ведома собственника. Собственники с 2016 г. претензий к Богомоловой Н.В. о приведении помещения в первоначальное состояние не заявлял, после прекращения договорных отношений с Богомоловой Н.В. продолжил владеть, пользоваться и распоряжаться неотделимыми улучшениями, в том числе сдавая их в аренду в составе помещения здания.

Кроме того, работы по изготовлению системы вентиляции, кондиционирования, электроснабжения были выполнены вне рамок договора аренды и ст. 623 ГК РФ на них не распространяется.

Таким образом, АО «Академпарк» неосновательно обогатился за счет Богомоловой Н.В. на сумму 1 448 652 рубля.

В отношении стеклянных перегородок, отделяющих зону кафе, судом установлено, что Богомоловой Н.В. не предоставлено достаточных достоверных доказательств, подтверждающих, что дату приобретения перегородок, их первоначального собственника и стоимость.

Письменный ответ ООО «НСК-ФУД» о том, что Общество в 2016 г. при выезде кафе «Баттерфляй», ИП Богомоловой Н.В. были отчуждены две стеклянные перегородки, общей стоимостью 300 000 рублей таким доказательством не является.

Сведений о том, что именно эти перегородки находятся в настоящий момент в здании по <адрес> и ими владеет АО «Академпарк» не представлено, стоимость стеклянных перегородок финансовыми документами не подтверждена, сведения о приобретении перегородок до даты заключения договора аренды также не представлены. Напротив, из материалов дела, следует, стеклянные перегородки возводились в период строительства здания по <адрес>, и передавали в составе арендуемого помещения по договору аренды от 21.06.2016 г.

Таким образом, основания для взыскания неосновательного обогащения в виде стоимости стеклянных перегородок не имеется.

Относительно заявления АО «Академпарк» о применении срока исковой давности, рассмотрено ст. 196 ГК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В силу ст.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.

Богомоова Н.В. на протяжении периода с 21.06.2016 г. по 21.07.2020 г. беспрепятственно пользовалась как собственник неотделимыми улучшениями в виде системы вентиляции, кондиционирования, электроснабжения. О нарушении своего права узнала в момент прекращения договора аренды 31.07.2020 г., когда стоимость неотделимых улучшений не была ей возвращена.

Таким образом, срок исковой давности не пропущен.

На основании изложенного, с АО «Академпарк» в пользу Богомоолоой Н.В. подлежит взысканию стоимость неотделимых улучшений в размере 1 448 652 рубля.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» удовлетворить частично.

Взыскать с Богомоловой Н. В. в пользу Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» задолженность по арендной плате в размере 873 750,10 рублей, неустойку в размере 459 731,66 рублей, расходы на оплату государственной пошлины в размере 20 514 рублей. Всего 1 353 995,76 рублей.

Встречное исковое заявление Богомоловой Н. В. удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «Технопарк Новосибирского Академгородка» в пользу Богомоловой Н. В. сумму неосновательного обогащения в размере 1 448 652 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в срок один месяц с даты изготовления в окончательной форме.

Судья

подпись

Н.С. Яроцкая

Мотивированное решение изготовлено 02.06.2022 г.