



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-38028/2019

12 мая 2022 года

29 апреля 2022 года объявлена резолютивная часть решения

12 мая 2022 года изготовлено решение в полном объеме

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Амелешиной Г.Л., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мушкачевой Т.А., рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, зал судебного заседания № 535, дело:

по первоначальному иску индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича (ОГРНИП 304540228600098), г. Новосибирск, к обществу с ограниченной ответственностью "Ана-Проджект" (ОГРН 1185476024040), г. Новосибирск, о расторжении договора аренды, взыскании 343 528 руб. 80 коп. задолженности по арендной плате, 8 441 руб. 98 коп. неустойки, 36 254 руб. 90 коп. расходов за услуги по отоплению, 61 748 руб. 00 коп. расходов на коммунальные услуги,

встречному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью "Ана-Проджект" к индивидуальному предпринимателю Казаряну Арсену Хореновичу о взыскании 3 551 158 руб. 48 коп.,

при участии в деле третьих лиц без самостоятельных требований относительно предмета спора: Казаряна Тарона Арсеновича, общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Управление домами Новосибирск» (ИНН 5406652408, ОГРН 1105476091940),

при участии в судебном заседании: представителей: истца: Шахаев А.В., доверенность от 21.01.2022; ответчика: Сорокина Е.В., доверенность от 04.02.2022, доверенность от 04.02.2020, зарегистрирована в реестре за №54/117-н/54-2020-1-329,

УСТАНОВИЛ:

Дело рассматривается заново в связи с отменой решения арбитражного суда от 05.08.2020 и постановления Седьмого арбитражного апелляционного суда от 12.11.2020 и

направлением дела на новое рассмотрение постановлением арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.04.2021.

Первоначальный иск неоднократно изменялся и в окончательном виде (в том числе, с учетом последних заявлений от 18.11.2021 и от 07.04.2022 с письменным расчетом) предъявлен индивидуальным предпринимателем Казаряном А.Х. (далее: ИП Казарян А.Х., арендодатель) к обществу с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» (далее: Общество, арендатор) в соответствии со статьями 617, 619, 330 ГК РФ со следующими требованиями:

1. Расторгнуть заключенный между сторонами договор аренды нежилого помещения №01-04-18 от 23.04.2018;

2. Взыскать с Общества 2 390 118 руб. 35 коп. долга и неустойки, в том числе:

- 38 286 руб. долга по базовой части арендной платы за период с сентября 2018 года по март 2019 года (без начисления пени);

- 2 007 129 руб. 20 коп. долга по базовой части арендной платы за период с 25.04.2019 по 07.04.2022;

- 232 576 руб. 63 коп. пени в размере 1/300 ключевой ставки Банка России за просрочку уплаты базовой части арендной платы за период с 25.04.2019 по 07.04.2022, с продолжением начисления пени, начиная с 08.04.2022, по день фактической уплаты долга в сумме 2 007 129 руб. 20 коп.;

- 71 212 руб. 59 коп. долга по переменной части арендной платы за коммунальные услуги;

- 40 913 руб. 93 коп. долга по переменной части арендной платы за отопление.

3. Взыскать с Общества государственную пошлину по иску в сумме 17999 руб.

Для совместного рассмотрения с первоначальным иском судом был принят к производству встречный иск Общества о взыскании с ИП Казаряна А.Х. стоимости неотделимых улучшений арендованного помещения и убытков, а также обязанности ИП Казаряна А.Х. предоставить Обществу доступ в арендовывшееся помещение с целью вывоза принадлежащего Обществу оборудования и обязанности ИП Казаряна А.Х. в течение пяти дней после вступления решения в законную силу возвратить Обществу находящееся в арендовывшемся помещении имущество общей стоимостью 1 405 961 руб. 14 коп.

В ходе рассмотрения дела Общество изменило требования встречного иска об обязанности ИП Казаряна А.Х. предоставить Обществу доступ в арендовывшееся помещение с целью вывоза принадлежащего Обществу оборудования и обязанности ИП Казаряна А.Х. в течение пяти дней после вступления решения в законную силу возвратить Обществу находящееся в арендовывшемся помещении имущество общей стоимостью 1 405 961 руб.

14 коп. на требование об истребовании от ИП Казаряна А.Х. принадлежащего Обществу имущества общей стоимостью 1 405 961 руб. 14 коп., находящегося в арендованном помещении, и заявило ходатайство о выделении данного требования в отдельное производство.

Определением суда от 24.08.2021 требование встречного иска об истребовании от ИП Казаряна А.Х. принадлежащего Обществу имущества общей стоимостью 1 405 961 руб. 14 коп., находящегося в арендованном помещении, было выделено в отдельное производство по ходатайству Общества (дело №А45-23777/2021).

В оставшейся части встречный иск неоднократно изменялся Обществом и в окончательном виде (в том числе, с учетом последних заявлений от 16.06.2021, 18.11.2021, 08.12.2021 и от 07.04.2022) предъявлен к ИП Казарян А.Х. с требованиями о взыскании 2 116 036 руб. 37 коп., в том числе:

- 2 002 731 руб. 80 коп. стоимости неотделимых улучшений арендованного помещения;
- 65 545 руб. убытков от гибели комнатных растений в арендованном помещении;
- 47 759 руб. 57 коп. убытков в виде упущенной выгоды, возникшей в результате снижения инвентаризационной стоимости мебели, указанной в пунктах 22-37 инвентарной книги Общества, на соответствующую сумму амортизации.

Общество также заявило о взыскании с ИП Казаряна А.Х. 45 756 руб. 00 коп. расходов на уплату государственной пошлины по встречному иску.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечены Казарян Тарон Арсенович, заключивший спорный договор на основании доверенности от 01.10.2019, выданной ИП Казаряном А.Х., и общество с ограниченной ответственностью «Брусника. Управление домами Новосибирск», являющееся управляющей компанией многоквартирного дома, в котором находится арендованное помещение.

При новом рассмотрении дела на основании определений суда от 24.08.2021 и от 24.12.2021 были проведены судебная строительно-техническая экспертиза и дополнительная строительно-техническая экспертиза с целью установления произведенных Обществом неотделимых улучшений арендованного помещения и их стоимости.

Ходатайство ИП Казарян А.Х. о назначении повторной судебной экспертизы было отклонено судом в виду отсутствия оснований для повторной экспертизы в соответствии со статьей 87 (часть 1) АПК РФ, согласно которой, может быть назначена повторная экспертиза, проведение которой поручается другому эксперту или другой комиссии

экспертов, в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта или наличия противоречий в выводах эксперта или комиссии экспертов по тем же вопросам.

Оставляя без удовлетворения ходатайства истца о назначении повторной экспертизы, суд также исходил из наличия в деле доказательств, достаточных для принятия решения по первоначальному и встречному искам.

Доводы ИП Казаряна А.Х. в обоснование первоначального иска сводятся к следующему.

Арендатор надлежащим образом не исполнял условия заключенного договора аренды нежилого помещения, допуская просрочку и неполноту уплаты ежемесячной базовой и переменной части арендной платы. Поступавшие арендные платежи учитывались в погашение задолженности в соответствии с указанием их назначения, а в случае отсутствия такового – в погашение ранее возникшей задолженности по базовой арендной плате. Ввиду длительной просрочки внесения арендной платы (пять месяцев), арендодатель, действуя в своем праве на основании пункта 8.2 договора аренды, с 25.09.2019 ограничил доступ сотрудников арендатора в арендованное помещение. Поскольку предложенное арендатором 23.09.2019 соглашение о расторжении договора аренды на условиях возмещения стоимости неотделимых улучшений в сумме 563122 руб. 78 коп. сторонами не было заключено и осталось неподписанным, то договор аренды не был расторгнут, срок его действия согласно пункту 2.1 договора истекает 23.04.2023. За период аренды с 25.09.2019 арендатору начисляется только базовая арендная плата, а переменная её часть не начисляется. В соответствии с пунктом 8.1 договора на сумму задолженности подлежат начислению пени в размере 1/300 ключевой ставки. Общий размер взыскиваемой задолженности по арендной плате, а также пени за просрочку платежей по состоянию на 07.04.2022 подтверждается представленными документами и расчетами с пояснениями. При этом, на задолженность по базовой арендной плате в сумме 38286 руб., образовавшейся за период с сентября 2018 года по март 2019 года, а также на задолженность по переменной части арендой платы пени не начислены и не взыскиваются. Требование о расторжении договора аренды основано на том, что Арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, досудебное предложение расторгнуть договор оставил без удовлетворения, не возвратил ключи от арендованного помещения и не привел его в первоначальное состояние.

Возражения Общества на первоначальный иск сводятся к следующему. Арендодателем не соблюден досудебный порядок расторжения договора аренды; договор аренды был расторгнут Обществом в одностороннем порядке в соответствии с условиями пункта 9.3 договора путем направления арендодателю для подписания соглашения от

23.09.2019 о расторжении договора аренды с актом приема-передачи помещения, от подписания которых арендодатель уклонился, ключи от помещения были переданы 25.09.2019 уполномоченному представителю арендодателя, при этом, в ответе от 30.09.2019 на направленное соглашение о расторжении договора аренды арендодатель не оспаривал факт расторжения договора, а заявил лишь принципиальное возражение по компенсации размера неотделимых улучшений и о наличии задолженности по арендной плате; взыскание базовой части арендной платы за период после ограничения арендодателем с 25.09.2019 доступа в арендованное помещение и расторжения договора аренды является неправомерным; задолженность по базовой части арендной платы за период с сентября 2018 года по март 2019 года, согласно собственному расчёту Общества, не только полностью отсутствует, но и имеется переплата в сумме 4296 руб.; поскольку договор аренды был заключен с физическим лицом Казаряном А.Х., то в соответствии со статьей 226 НК РФ Общество являлось налоговым агентом Казаряна А.Х. при выплате ему дохода в виде арендной платы и должно было удерживать НДФЛ с каждого ежемесячного платежа по базовой арендной плате в сумме 8642 руб. 40 коп., но по договоренности с Казаряном А.Х., достигнутой по электронной переписке в мессенджере Ватсап, наличие которой подтверждается представленными распечатками скриншотов мобильного телефона, Общество должно было удерживать только 50% НДФЛ в сумме 4300 руб., а остальную сумму НДФЛ - Казарян А.Х. самостоятельно, следовательно, ежемесячные платежи по базовой арендной плате Общество должно было уплачивать в уменьшенном размере на 4300 руб.; исчисление и удержание Обществом НДФЛ из арендных платежей Казарян А.Х. не оспаривал и подтвердил размер задолженности общества (арендатор), с учетом суммы НДФЛ, в соглашении о рассрочке уплаты задолженности от 05.02.2019; доводы Общества о наличии у него обязанности удерживать НДФЛ со спорных арендных платежей подтверждается письмом МИФНС №21 по Новосибирской области от 10.09.2021; признаваемая Обществом задолженность по базовой части арендной платы образовалась за период с 26.04.2019 по 23.10.2019 и составляет 324 826 руб. 43 коп., а признаваемые соответствующие пени за просрочку оплаты указанной задолженности – 7921 руб. 17 коп.; в расчет долга по переменной части арендной платы арендодатель неправомерно включил счета за октябрь и ноябрь 2019 года в размере 11 339 руб. 38 коп., выставленные организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором расположено спорное нежилое помещение, кроме этого, в период с 01.07.2018 по 31.12.2018 управляющей компанией выставлялся к оплате завышенный тариф на электрическую энергию вместо 2 руб. 56 коп. за кВт/ч, который был установлен приказом Департамента по тарифам Новосибирской области от 14.12.2017 № 671-э, что повлекло

излишнее взыскание переменной части арендной платы на 8 848 руб. 06 коп., а также полностью неправомерно предъявлен платеж на основании счета ресурсоснабжающей организации ООО «Потенциал Плюс» на сумму 40 913 руб. 93 коп., сформированного по состоянию на ноябрь 2019 года, тогда как арендодатель с 25.09.2019 ограничил Обществу доступ в арендованное помещение, при этом счета по оплате услуг ООО «Потенциал Плюс» Обществу не выставлялись и арендодателем для оплаты не передавались, на электронный адрес общества направлялись только счета управляющей организации, и о таком поставщике услуг Обществу известно не было; частично признаваемая Обществом задолженность по переменной части арендной платы составляет 51 025 руб. 15 коп. на основании счетов управляющей организации ООО «Брусника. Управление домами Новосибирск».

Встречные исковые требования мотивированы следующими обстоятельствами.

В договоре аренды арендодателем дано принципиальное согласие на производство поименованных работ; согласно акту приема-передачи помещения в аренду оно передано арендатору в том состоянии, в котором оно было передано застройщиком предпринимателю по договору участия в долевом строительстве; заявленные к возмещению улучшения необходимы были в целях исполнения договора аренды, предусматривающего цель предоставления нежилого помещения – организация пункта общественного питания, ресторан; произведенные улучшения соответствуют минимальным требованиям ГОСТ 30389-2013 «Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования»; факт производства Обществом неотделимых улучшений арендованного помещения и их стоимость подтверждается представленными документами и заключениями проведенных экспертиз; ограничение доступа в помещение и неправомерный запрет на вывоз имущества повлекли для арендатора следующие убытки: гибель имущества – цветочной продукции стоимостью 65 545 руб., которая погибла (засохла) в результате отсутствия полива, а также упущенную выгоду в размере 47759 руб. 57 коп., которая согласно объяснениям арендатора от 07.04.2022, образовалась за период удержания имущества в результате снижения остаточной стоимости мебели к моменту её продажи.

ИП Казарян А.Х., отклоняя встречный иск как необоснованный, ссылается на то, что ограничение доступа арендатору в помещение и запрещая вывоз имущества, арендодатель действовал в соответствии с пунктом 8.2 договора и статьей 359 ГК РФ, реализуя своё право на ограничение доступа в помещение и на удержание имущества арендатора до тех пор, пока арендатор не погасит имеющуюся задолженность по арендной плате, поэтому вины арендодателя в возникновении убытков не имеется, при том, что заявленные суммы

под видом упущенной выгоды по своей природе таковыми не являются, а оснований для возмещения стоимости произведенных улучшений не имеется, поскольку улучшения производились без согласования с арендодателем, и наличие в помещении собственно неотделимых улучшений и их стоимость надлежащим образом не доказаны.

Исследовав и оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, материалы дела, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил, что первоначальный иск и встречный иск подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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.

Проверка доводов сторон, оценка представленных доказательств, приводит к следующему.

Как следует из материалов дела, 23.04.2019 между Обществом (арендатор) и ИП Казаряном А.Х. (арендодатель) заключен договор аренды нежилого помещения № 01-04-18. ИП Казаряном А.Х. зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 12.10.2004 (далее – договор). Договор от имени арендодателя заключен Казаряном Тароном Арсеновичем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности от 14.07.2017, выданной Казаряном А.Х., наделившим своего представителя, в том числе полномочиями сдавать в аренду недвижимое имущество с правом подписания соответствующего договора.

В соответствии с пунктами 1.1, 1.2 договора аренды арендодатель предоставляет арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 83,1 кв.м., с кадастровым номером 54:35:074250:876, расположенное по адресу: 630083, г. Новосибирск, ул. Владимира Заровного, 26/3. Указанные помещения принадлежат арендодателю на праве собственности. Основание приобретения права собственности – договор участия в долевом строительстве от 31.08.2016. Указанное право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Новосибирской области. В силу пунктов 1.3, 2.1 договора помещение передается арендатору для организации пункта общественного питания (ресторан) на срок с 23.04.2018 по 23.04.2023.

Во исполнение принятых на себя обязательств арендодатель передал, а арендатор принял во временное пользование объект аренды по акту приема-передачи помещения от 23.04.2018. В соответствии с пунктами 5.1, 5.2 арендатор обязуется выплачивать арендодателю арендную плату за арендуемое помещение, указанное в пункте 1.1 договора,

состоящую из базовой части и переменной части арендной платы. Базовая арендная плата составляет 800 рублей за 1 кв.м. арендуемой площади помещения и составляет 66480 рублей 00 копеек в месяц. Арендная плата вносится арендатором ежемесячно до 25 числа месяца, предшествующего оплачиваемому месяцу. Первым месяцем аренды считается третий месяц после подписания акта приема-передачи помещения (июль 2018). Арендатор вносит арендную плату, начиная с первого месяца аренды. За первые два месяца после подписания акта приема-передачи (май-июнь 2018 г.) арендная плата не уплачивается.

Пунктом 5.3 договора определено, что переменная часть арендной платы состоит из оплаты за предоставляемые коммунальные, эксплуатационные и другие административно-хозяйственные услуги по занимаемым помещениям и производится по счетам, выставленным управляющей компанией арендатору, в течение 5 банковских дней с момента получения счетов на оплату. Арендатор вправе запросить у арендодателя, а арендодатель обязан запросить у управляющей компании и предоставить документы арендатору, подтверждающие обоснованность предъявляемых к оплате сумм. Коммунальные, эксплуатационные и другие административно-хозяйственные услуги оплачиваются арендатором с даты подписания акта приема-передачи помещения.

В связи с ненадлежащим исполнением арендатором денежного обязательства по оплате аренды, повлекшим образование задолженности, арендодатель 16.07.2019 вручил арендатору под расписку письмо, в котором указал на наличие в настоящее время просроченной задолженности в связи с неоднократным нарушением обязательств: по базовой арендной плате - 194440 руб., за коммунальные услуги – 44660 руб. 17 коп., за тепловую энергию – 33038 руб. 48 коп., - и предупредил, что если в срок до 25.07.2019 задолженность не будет погашена, то с 26.07.2019 он отключит все коммунальные услуги, ограничит арендатору пользование помещением и обратится в суд за взысканием долга и расторжением договора аренды.

В установленный срок до 25.07.2019 арендатор не погасил в полном размере указанную задолженность, в связи с чем арендодатель письмом от 25.09.2019 уведомил арендатора, что с 25.09.2019 будет полностью ограничено пользование арендованным помещением до момента полного погашения задолженности, и 23.10.2019 обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии с пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.



В силу пункта 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, при этом, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Как следует из письма от 16.07.2019, арендодатель установил арендатору разумный срок до 25.07.2019 для погашения имевшейся задолженности и предупредил о досрочном расторжении договора в судебном порядке в случае непогашения долга в указанный срок.

Согласно письменным пояснениям Общества, частично признаваемая им задолженность по базовой части арендной платы, предъявленная арендодателем ко взысканию в исковом заявлении, составляет, согласно собственному расчету Общества, 324 826 руб. 43 коп. и образовалась за период с 26.04.2019 по 23.10.2019.

То есть, по собственному признанию Общества, на момент предъявления арендодателем 16.07.2019 требования об уплате долга, Обществом три раза подряд не вносилась базовая арендная плата по срокам платежа 25.04.2019 (частично), 25.05.2019 (полностью) и 25.06.2019 (полностью) в размере, согласно его собственному расчету, и долг по указанным срокам платежа не погашен до настоящего времени. За последующий период времени Общество арендную плату не платило и платить отказывается, ссылаясь на введенное арендодателем ограничение доступа в помещение и прекращение договора аренды вследствие одностороннего отказа Общества от данного договора.

Таким образом, сам факт того, что арендатор три раза подряд по истечении установленных договором сроков платежа 25.04.2019, 25.05.2019 и 25.06.2019 не вносил арендную плату (базовой её части) в полном размере, является доказанным и арендатором признается. А учитывая, что письмом от 16.07.2019 арендатор был предупрежден о необходимости уплаты долга в разумный срок до 25.07.2019 и о расторжении договора аренды в судебном порядке в случае неуплаты долга в указанный срок, а арендатор в указанный срок долг не уплатил ни в признаваемом им самим размере, ни в истребуемом арендодателем размере, то следует признать, что арендодатель был вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в соответствии с положениями статьи 619 ГК РФ.

Однако, для удовлетворения требования первоначального иска о расторжении договора аренды не имеется правовых оснований с учетом следующих обстоятельств.

Согласно пункту 1 статьи 450.1 ГК РФ предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ

от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ).

В разделе договора аренды «Досрочное расторжение договора» в пункте 9.1 для каждой из сторон установлен перечень существенных условий договора, нарушение любого из которых является основанием для досрочного одностороннего расторжения договора. А в пункте 9.3 этого раздела установлено, что арендатор вправе досрочно расторгнуть договор, даже если арендодатель не нарушает существенные условия договора, просто уведомив арендодателя в письменной форме не менее, чем за 30 дней до даты расторжения договора. По сути, в пункте 9.3 установлено неограниченное никакими другими условиями право арендатора на односторонний немотивированный отказ от договора аренды. Поэтому являются несостоятельными доводы арендодателя о том, что право на односторонний немотивированный отказ от договора не может быть реализовано арендатором до урегулирования сторонами вопроса относительно неотделимых улучшений или оплаты задолженности.

Направление Обществом арендодателю 23.09.2019 соглашения о расторжении договора аренды является реализацией предусмотренного пунктом 9.3 договора права арендатора на досрочное немотивированное расторжение договора; вручение данного соглашения арендодателю по существу является уведомлением об одностороннем расторжении договора и одновременно предложением об урегулировании вопросов о размере задолженности по арендной плате и компенсации затрат на производство неотделимых улучшений арендованного помещения.

В связи с направлением арендатором арендодателю соглашения от 23.09.2019 о расторжении договора аренды от 23.04.2018, которое было получено арендодателем 23.09.2019, что подтверждается его письменным ответом от 30.09.2019 на соглашение о расторжении договора за подписью представителя по доверенности Казаряна Т.А. (третье лицо), установленный пунктом 9.3 договора 30-дневный срок предупреждения об одностороннем расторжении договора аренды истек 23.10.2019.

То обстоятельство, что арендодатель не стал подписывать соглашение, в пункте 1 которого арендатором предлагалось расторгнуть договор аренды с 01.10.2019, не отменяет ни сам факт состоявшегося волеизъявления арендатора об одностороннем расторжении

договора аренды, ни установленный пунктом 9.3 договора срок предупреждения о расторжении договора.

Таким образом, договор аренды от 23.04.2019, заключенный между сторонами, считается расторгнутым по инициативе арендатора в одностороннем порядке с 24.10.2019 в соответствии с пунктом 2 статьи 450.1 ГК РФ и пунктом 9.3 договора, вследствие чего не имеется оснований в соответствии со статьей 619 ГК РФ для удовлетворения требования ИП Казаряна А.Х. о расторжении договора аренды от 23.04.2018.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в порядке и сроки, определенные договором аренды.

В связи с ненадлежащим исполнением Обществом денежного обязательства по внесению арендной платы, арендодатель в соответствии с представленными расчетами предъявил ко взысканию с Общества в рамках настоящего дела долг по базовой и переменной части арендной платы и начисленные пени за просрочку соответствующих платежей по базовой части арендной платы, предусмотренные пунктом 8.1 договора в размере 1/300 ключевой ставки Банка России.

Требования первоначального иска о взыскании долга и неустойки подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Базовая арендная плата за период после фактического прекращения арендатору доступа в арендованное помещение с 25.09.2019 подлежит уплате по 23.10.2019, то есть до момента прекращения договора аренды вследствие его одностороннего расторжения, учитывая следующее.

Поскольку арендатор по состоянию на 16.07.2019 и 25.09.2019 имел просроченную более 30 дней задолженность по арендной плате, арендодатель предварительно 16.07.2019 уведомил его о наличии задолженности и возможности принятия мер по ограничению пользования арендуемым помещением в случае, если задолженность не будет погашена, и впоследствии, с одновременным предупреждением письмом от 25.09.2019 о полном ограничении пользования помещением, с 25.09.2019 фактически прекратил доступ сотрудников арендатора в арендуемое помещение до погашения арендатором задолженности по арендной плате. Арендодатель, временно прекращая арендатору доступ в арендуемое помещение, действовал на основании пункта 8.2 договора, предусматривающего право арендодателя на ограничение доступа сотрудников арендатора

в арендуемое помещение при просрочке внесения арендных платежей более 30 дней. Временное прекращение доступа арендатора в арендуемое помещение по существу не означает изъятие у арендатора арендуемого помещения.

Суть предусмотренного пунктом 8.2 временного ограничения доступа сотрудников арендатора в арендуемое помещение заключается во временном ограничении извлечения арендатором выгод и полезных свойств из предмета аренды с целью понуждения арендатора к скорейшему погашению долга по арендной плате. Поскольку фактически произведенное арендодателем временное прекращение доступа арендатора в арендуемое помещение по своей природе не является изъятием арендованного имущества у арендатора и возвратом его во владение арендодателя, то, соответственно, оно не может рассматриваться как нарушение пунктов 3.1, 7.1, 9.1 в части обязанности передать арендатору помещение по акту приема-передачи. При таких условиях нельзя расценивать действия арендодателя как обстоятельство, исключающее обязанность арендатора вносить базовую арендную плату за указанный период в соответствии со статьей 614 ГК РФ.

Практическое применение положений пункта 8.2 договора должно осуществляться таким образом и в той мере, чтобы не входить в противоречие с положениями пункта 11.1 договора, соблюдая и обеспечивая вытекающие из этого пункта права арендатора на доступ к собственному имуществу в арендованном помещении, уход и поддержание собственного имущества в исправном состоянии и распоряжение им, включая беспрепятственный его вынос из помещения. Однако, при всем при этом положения пункта 8.2 во взаимодействии с положениями пункта 11.1 договора не отменяют обязанность арендатора по уплате базовой арендной платы, а нарушение арендодателем положений пункта 11.1 влечет иные последствия в виде обязанности возместить соответствующие убытки по правилам статьи 15 ГК РФ.

Поскольку обязательства сторон по договору аренды от 23.04.2018 были прекращены с 24.10.2019, то в соответствии со статьей 614 ГК РФ за период времени с указанного дня не имеется оснований для начисления и взыскания с Общества арендных платежей, а, следовательно, ввиду отсутствия основного обязательства не имеется оснований в соответствии со статьей 330 ГК РФ и для начисления и взыскания соответствующих пени на неправомерно начисленные арендодателем суммы арендной платы за период с 24.10.2019.

Не подлежит взысканию базовая арендная плата за период после расторжения договора и в порядке статьи 622 ГК РФ, со ссылкой на то, что арендатор не возвратил арендодателю помещение по акту приема-передачи после прекращения договора аренды, по следующим причинам.

После фактического с 25.09.2019 на основании пункта 8.2 договора прекращения доступа сотрудников арендатора в арендованное помещение арендодатель отказывал арендатору в восстановлении доступа к помещению для вывоза имущества арендатора, что подтверждается письмом арендодателя от 01.10.2019, заявлением арендатора о совершении преступления от 03.10.2019 в отдел полиции №6 по Октябрьскому району города Новосибирска, материалами встречного иска по настоящему делу и арендодателем признается и не оспаривается.

То есть, установленное арендодателем временное прекращение доступа в арендованное помещение, сопряженное с запретом вывоза имущества, фактически препятствовало выполнению арендатором своих обязанностей по освобождению и последующей передаче помещения арендодателю в связи с расторжением договора аренды.

В то же время арендодатель самостоятельно вошел во владение арендованным помещением без его передачи по акту и освобождения арендатором, что подтверждается актом вскрытия и осмотра помещения от 21.02.2020, составленным арендодателем.

Имеющиеся между сторонами разногласия по факту передачи ключей, возникшие в связи с заявлением Общества о передаче ключей от арендованного помещения представителю арендодателя и заявлением арендодателя о непризнании данного факта передачи ключей, не имеют правового значения для прекращения арендных правоотношений между сторонами и для возможности вступления арендодателя во владение помещением, а лишь свидетельствует о том, что указанные ключи у Общества отсутствуют, равно как и сама возможность передачи этих ключей арендодателю.

Таким образом, просрочка возврата помещения была вызвана действиями самого арендодателя, вследствие чего не имеется оснований для взыскания с арендатора базовой арендной платы за период после расторжения договора по правилам статьи 622 ГК РФ.

Собственный расчет Общества о размере задолженности по базовой части арендной платы за период с сентября 2018 года по март 2019 года опровергается собственным расчетом арендодателя (т.7, л.д.34-35). Представленный арендодателем расчет задолженности по базовой арендной плате составлен, исходя из установленного договором ежемесячного платежа в размере 66 480 руб., и учитывает все суммы, уплаченные Обществом согласно представленным платежным поручениям. Доказательств совершения иных арендных платежей Обществом не представлено. Согласно расчету арендодателя и пояснениям к нему, поступающие арендные платежи учтены в соответствии с их назначением, а переплаты отнесены в погашение более ранней задолженности.

Поскольку первым месяцем аренды стороны определили третий месяц после подписания акта приема-передачи помещения, то первый платежный период начинается с

июля 2018 года. Арендная плата по базовой части составляет 66480 руб. в месяц и за июль и август 2018 года была внесена Обществом полностью, и начало периода задолженности исчисляется с сентября 2018 года, поскольку за этот месяц Обществом недоплачено базовой части арендной платы в сумме 12 900 руб., что прослеживается из представленных платежных поручений, с назначением платежа «за сентябрь 2018» - №000092 от 21.09.2018, №000090 от 18.09.2018, №000075 от 24.08.2018. Иных доказательств оплаты в материалы дела не представлено, таким образом, задолженность Общества начала формироваться с сентября 2018 года.

Отклоняя контррасчет Общества, суд исходит из того, что данный расчет основан на ошибочном представлении Общества о том, что оно является налоговым агентом по уплате налога за Казаряна А.Х., при том, что доказательств таких оплат не представлено.

Правовых и фактических оснований для уменьшения взыскиваемой задолженности по базовой арендной плате на сумму НДС, подлежащего исчислению и уплате арендодателем, которую, как полагает Общество, считая себя налоговым агентом, оно должно удержать и перечислить в бюджет, не имеется. В материалах дела не имеется доказательств уплаты Обществом НДС за арендодателя. Помимо этого, условия договора определяют конкретную сумму арендной платы, которую должен получить арендодатель за сданное в аренду помещение, и также договором не предусмотрено включение в арендную плату каких-либо налогов. Кроме того, поскольку арендодатель в период заключения и действия договора аренды имел статус индивидуального предпринимателя, его деятельность по сдаче нежилых помещений в аренду имеет коммерческий характер, направлена на извлечение прибыли, то само по себе отсутствие в договоре аренды указания на то, что Казарян А.Х. выступает в нем в качестве предпринимателя, в соответствии со статьей 227 Налогового кодекса РФ не дает правовых оснований Обществу рассматривать себя налоговым агентом Казаряна А.Х. Ссылка Общества на письменный ответ МИФНС России № 21 по Новосибирской области от 10.09.2021 является несостоятельной, поскольку в этом письме отсутствует указание на наличие у Общества обязанностей налогового агента Казаряна А.Х. в связи с исполнением договора аренды от 23.04.2018.

Таким образом, материалами дела подтверждается наличие 38 286 руб. долга по базовой части арендной платы, образовавшегося за расчетный период с сентября 2018 года по март 2019 года, требование о взыскании которой подлежит удовлетворению в соответствии со статьёй 614 ГК РФ полностью.

В соответствии с документально подтвержденным расчетом арендодателя задолженность по базовой арендной плате за май 2019 года (с учетом частичных платежей в сумме 27 158 руб. 80 руб.) составляет 39 321 руб. 20 коп., за июнь, июль, август и сентябрь

2019 года – 265 920 руб. из расчета полной арендной платы 66 480 руб. за каждый месяц. За 23 дня октября 2019 года, согласно собственному расчету суда, долг по базовой арендной плате составляет 49 323 руб. 87 коп.

Поскольку, как установлено в решении выше, за период времени после 23.10.2019 базовая арендная плата начислению и взысканию не подлежит, то заявленные иски о взыскании задолженности по базовой арендной плате за период с мая 2019 года по 07.04.2022 подлежат удовлетворению в соответствии со статьей 614 ГК РФ частично в сумме 354 565 руб. 07 коп. из расчета за период времени с мая 2019 года по 23.10.2019.

Требования о взыскании задолженности по переменной части арендной платы, состоящей, согласно пункту 5.3 договора аренды, из стоимости фактически оказанных коммунальных, эксплуатационных и других административно-хозяйственных услуг, подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Требование арендодателя о взыскании 71 212 руб. 59 коп. долга по переменной части арендной платы за коммунальные услуги, включая электроснабжение, основано на счетах (универсальных платежных документах) третьего лица – ООО «Брусника. Управление домами Новосибирск», являющегося управляющей компанией многоквартирного дома, в котором находится арендованное помещение.

Как усматривается из представленных арендодателем счетов управляющей компании, к оплате предъявлены коммунальные, эксплуатационные и другие административно-хозяйственные услуги, связанные с арендованным помещением (кроме отопления арендованного помещения), за период аренды по ноябрь 2019 года. Следовательно, арендодатель требует в том числе взыскать с арендатора стоимость услуг и за тот период времени, когда арендатор не потреблял эти услуги в связи с временным прекращением доступа в помещение и последующим прекращением договора аренды, то есть, арендодатель требует взыскать с арендатора и стоимость фактически неоказанных ему услуг, что противоречит положениям статьи 781 ГК РФ.

Ввиду изложенного, неправомерно предъявлена и не подлежит взысканию стоимость услуг: за ноябрь - 6123 руб., за октябрь – 5216 руб. 38 коп., за часть сентября с момента прекращения доступа в помещение – 1674 руб.49 коп.

Возражения арендатора о завышении в представленных счетах управляющей компании тарифов за потребленную электроэнергию судом отклоняются за необоснованностью, поскольку вывод о завышении тарифа сделан арендатором на основании тарифов, установленных приказом Департамента по тарифам Новосибирской области от 14.12.2017 № 671-ээ для населения и приравненных к нему категорий

потребителей, к которым арендодатель не относится, поскольку электроэнергия арендодателем приобреталась и использовалась не для личных коммунально-бытовых нужд, а для целей ведения предпринимательской деятельности, ресторанного бизнеса в арендованном помещении.

Учитывая, что согласно пункту 5.3 договора аренды, арендатор обязан оплачивать коммунальные услуги без каких-либо изъятий, а отопление является коммунальной услугой, то в соответствии с договором арендатор обязан оплачивать отопление арендованного помещения.

Арендодатель приобретает тепловую энергию для арендованного помещения у ресурсоснабжающей организации ООО «Потенциал-Плюс» на основании договора энергоснабжения №20263090 от 01.09.2018. Как видно из акта взаимных расчетов между ИП Казарян А.Х. и ООО «Потенциал-Плюс» за период с 01.01.2019 по 01.01.2020, арендодателю с учетом входящего сальдо с 2018 года и с учетом произведенной корректировкой расчетов по договору всего было начислено 41254 руб. 33 коп. по октябрь 2019 года, в том числе, за сентябрь 2019 года – 4646 руб. 97 коп. и за октябрь 2019 года – 12 руб. 06 коп.

Следовательно, арендодатель требует в том числе взыскать с арендатора стоимость услуг по отоплению и за тот период времени, когда арендатор не потреблял эти услуги с 25.09.2019 в связи с временным прекращением доступа в помещение и последующим прекращением договора аренды, то есть, арендодатель в том числе требует взыскать с арендатора и стоимость фактически не оказанных ему услуг по отоплению, что противоречит положениям статьи 781 ГК РФ.

Ввиду изложенного, неправомерно предъявлена и не подлежит взысканию стоимость услуг по отоплению с момента прекращения доступа в помещение: за сентябрь – 929 руб. 39 коп., за октябрь – 12 руб. 06 коп.

Таким образом, в соответствии со статьей 781 ГК РФ требования о взыскании задолженности по переменной части арендной платы подлежат удовлетворению частично:

- 58 198 руб. 72 коп. долга по переменной части арендной платы за коммунальные услуги;

- 40 312 руб. 88 коп. долга по переменной части арендной платы за отопление.

Претензионные требования ИП Казаряна А.Х. о погашении задолженности оставлены Обществом без удовлетворения, что явилось причиной обращения в арбитражный суд.

В соответствии со статьей 310 ГК РФ не допустим односторонний отказ от исполнения обязательства.



С учетом положений норм статей 307, 309, 310, 614, 781 ГК РФ, в отсутствие в материалах дела доказательств оплаты, с Общества подлежит взысканию в пользу ИП Казаряна А.Х.:

- 38 286 руб. долга по базовой части арендной платы, образовавшегося за расчетный период с сентября 2018 года по март 2019 года;

- 354 565 руб. 07 коп. долга по базовой части арендной платы, образовавшегося за расчетный период с 01.05.2019 по 23.10.2019;

- 58 198 руб. 72 коп. долга по переменной части арендной платы за коммунальные услуги;

- 40 312 руб. 88 коп. долга по переменной части арендной платы за отопление.

В остальной части исковые требования по первоначальному иску о взыскании задолженности подлежат оставлению без удовлетворения.

Применительно к вопросу об обоснованности первоначального иска в остальной части, надлежит констатировать наличие оснований для привлечения Общества к ответственности в виде взыскания пени.

Определяя объем ответственности ООО «Ана-Проджект» и размер взыскиваемой пени, суд исходит из следующего.

В силу части 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами предусмотренным законом или договором. 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 (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 8.1 договора, на суммы платежей, просроченных уплатой арендатором, начисляются пени в размере 1/300 ключевой ставки.

Согласованное сторонами в договоре аренды условие об уплате неустойки в случае ненадлежащего исполнения покупателем обязательства по договору соответствует положениям статей 330-332, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, предметом иска является взыскание договорной неустойки, соответственно, ее взыскание в порядке и размере, определенном соглашением сторон, является правомерным и не противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 8.1 договора аренды предусмотрено взыскание пени за просрочку арендных платежей в размере 1/300 ключевой ставки Банка России. Арендодатель неоднократно увеличивал размер предъявленного им искового требования о взыскании пени за просрочку уплаты базовой арендной платы, начисляемой за период просрочки, начиная с 25.04.2019.

Арендодатель, реализуя свое право, своим последним заявлением увеличил размер требования о взыскании пени за просрочку уплаты базовой арендной платы по состоянию на 07.04.2022 до суммы 232 576 руб. 63 коп. из расчета увеличенной нарастающим итогом суммы задолженности по базовой арендной плате до 2 007 129 руб. 20 коп. по состоянию на 07.04.2022 и увеличенного периода просрочки соответствующих платежей по 07.04.2022 с одновременным уменьшением применяемого в расчете размера ставки взыскиваемой пени с 1/300 до 1/366 в периоде с 01.01.2020 по 31.12.2020 и до 1/365 ключевой ставки Банка России в остальных периодах просрочки по 07.04.2022, что не нарушает права арендатора.

По смыслу статьи 49 АПК РФ суд ограничен в тех функциях, которые, так или иначе, означали бы его вмешательство в сферу правомочий сторон, связанных с распоряжением процессом и предметом спора.

Возражения арендатора относительно периода начисления пени путем ограничения его периодом с 26.04.2019 по 23.10.2019 судом отклоняются как необоснованные по следующим причинам.

Пунктом 5.2 договора аренды установлен срок платежа до 25-го числа месяца, предшествующего расчетному месяцу, то есть установленный срок платежа истекает 24-го числа, а с 25-го числа уже начинается просрочка. Поскольку расторжение договора аренды не прекратило возникшие до этого момента денежные обязательства по уплате арендной платы, то сохранили свое действие и дополнительные по отношению к ним обязательства в виде обязанности по уплате неустойки, предусмотренной договором, начисление и взыскание которой в соответствии со статьей 330 ГК РФ производится до полного погашения обеспеченного ею денежного обязательства.

Ввиду отсутствия основного обязательства не имеется оснований в соответствии со статьей 330 ГК РФ для начисления и взыскания соответствующих пени на неправомерно начисленные арендодателем суммы базовой арендной платы за период с 24.10.2019.

Факт наличия задолженности по базовой арендной плате, исчисленной нарастающим итогом за период с мая 2019 года по 23.10.2022, в сумме 354 565 руб. 07 коп., и просрочки её внесения в период с 25.04.2019 по 07.04.2022 судом установлен.

При таком положении постановка истцом вопроса об уплате неустойки является правомерной.

Согласно пунктам 66, 68 Постановления Пленума Верховного Суда Российской

Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", расторжение договора, окончание срока действия договора не влечет прекращение всех обязательств по договору, в частности обязанностей сторон уплачивать неустойку за нарушение обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором (пункты 3, 4 статьи 425 ГК РФ).

В соответствии с п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу [статьи 330](#) ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, [пункт 6 статьи 16.1](#) Федерального закона от 25 апреля 2002 года N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (далее - Закон об ОСАГО).

Договором аренды не установлены более короткий срок для начисления неустойки, ограничения суммы неустойки.

Таким образом, на основании [статьи 330](#) ГК РФ требования арендодателя о взыскании неустойки в виде пени подлежат удовлетворению в соответствии с последним расчетом арендодателя частично в сумме 62 539 руб. 63 коп. из расчета установленного судом долга по базовой части арендной платы в сумме 354 565 руб. 07 коп., периода просрочки соответствующих платежей с 25.04.2019 по 07.04.2022 и размера уменьшенной арендодателем ставки взыскиваемой пени 1/366 в периоде с 01.01.2020 по 31.12.2020 и 1/365 ключевой ставки Банка России в остальных периодах просрочки по 07.04.2022, с продолжением начисления пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки Банка России, начиная с 08.04.2022 до полного погашения долга.

В соответствии со [статьей 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание

неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Суд не усматривает обстоятельств, указывающих на возможность уменьшения размера взыскиваемой неустойки.

Арендатор не представил доказательств в обоснование того, что рассматриваемый случай носит исключительный характер, а предъявленная арендодателем неустойка, которую арендатор при заключении договора аренды считал адекватной мерой ответственности за допущенные нарушения, является чрезмерной.

В то же время, арендодатель в своем последнем заявлении добровольно уменьшил в периоде с 25.04.2019 по 07.04.2022 размер ставки взыскиваемой пени с 1/300 до 1/365 и 1/366 ключевой ставки Банка России.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить ее размер.

Уменьшение размера взыскиваемой неустойки является правом, а не обязанностью суда.

Ответчику были известны условия договора, в том числе, касающиеся срока оплаты и ответственности за его нарушение. Доказательств того, что заключение договора в предложенной редакции являлось для ответчика вынужденным, в материалы дела не представлено.

Ответчик ООО «Ана-Проджект» является коммерческой организацией, осуществляет предпринимательскую деятельность, каковой, согласно статье 2 ГК РФ, является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Доказательств того, что ненадлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, в материалах дела не имеется.

Условие о неустойке определено по свободному усмотрению сторон, ответчик должен был и мог предположить и оценить возможность отрицательных последствий своей предпринимательской деятельности, в том числе связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением принятых по договору обязательств.

Риск наступления последствий в случае неуплаты платежей, предусмотренных договором, напрямую зависит от действий самого ответчика. При этом, ответчик, действуя, как профессиональный участник гражданского оборота, мог и должен был при заключении договора разумно рассчитать срок, необходимый для оплаты по договору.

В силу статьи 425 ГК РФ стороны, будучи свободными в определении условий договора, установили меру ответственности Общества (ответчика) в случае нарушения им обязательства по оплате, договор вступил в силу и является обязательным для сторон с момента их заключения.

В соответствии со статьей 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Учитывая изложенное, разъяснения, содержащиеся в пунктах 71, 73, 75, 77 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", суд пришел к выводу, что истцом обосновано заявлена и подлежит взысканию с ответчика неустойка в размере 62 539 руб. 63 коп. за просрочку уплаты базовой части арендной платы за период с 25.04.2019 по 07.04.2022, исчисленная с суммы задолженности, образовавшейся в период действия Договора, что не оспаривается ответчиком, с продолжением начисления пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки с суммы долга 354 565 руб. 07 коп., с учетом его уменьшения на суммы поступающих платежей, начиная с 08.04.2022 по день исполнения обязательства.

В остальной части требование о взыскании неустойки подлежит оставлению без удовлетворения.

По встречному иску.

Встречное исковое требование о взыскании убытков в размере стоимости погибших комнатных цветов 65 545 руб. является обоснованным и подлежит удовлетворению полностью в соответствии со статьей 15 ГК РФ по следующим основаниям.

Как установлено в решении выше, практическое применение положения пункта 8.2 договора аренды о праве арендодателя ограничить доступ сотрудников арендатора в арендованное помещение, суть которого заключается во временном ограничении извлечения арендатором выгод и полезных свойств из предмета аренды с целью понуждения арендатора к скорейшему погашению долга по арендной плате, должно осуществляться таким образом и в той мере, чтобы не входить в противоречие с положениями пункта 11.1 договора, соблюдая и обеспечивая вытекающие из этого пункта

права арендатора на доступ к собственному имуществу в арендованном помещении, уход и поддержание собственного имущества в исправном состоянии и распоряжение им, включая беспрепятственный его вынос из помещения, при этом, нарушение положений пункта 11.1 влечет последствия в виде обязанности возместить арендатору соответствующие убытки по правилам статьи 15 ГК РФ.

Также необходимо отметить, что само смысловое значение слов «ограничить доступ сотрудников» отнюдь не равнозначно словам «прекратить доступ сотрудников» и предполагает возможность наличия различных степеней такого ограничения, например, временного характера (по времени суток, в дневное или вечернее время) или количественного характера (по числу сотрудников).

Однако, как усматривается из обстоятельств дела, арендодатель, полностью прекратил доступ сотрудников арендатора в помещение, не обеспечив тем самым соблюдение прав арендатора, вытекающих и прямо предусмотренных пунктом 11.1 договора, лишив его самой возможности ухода за комнатными цветами, которые вследствие этого погибли без необходимого полива, чем арендатору были причинены убытки в размере стоимости погибших комнатных растений.

В то же время, в связи с заявлением ИП Казаряна А.Х. об удержании имущества арендатора, спорное имущество поступило во владение ИП Казаряна А.Х., поэтому в соответствии со статьями 359, 906, 891 ГК РФ ИП Казарян А.Х. обязан был хранить и обеспечивать сохранность удерживаемого имущества. В связи с необеспечением арендодателем должной сохранности удерживаемого имущества часть его – цветы, за которыми арендодателем не осуществлялся должный уход, погибла, в результате чего у арендатора возникли убытки в размере стоимости погибших комнатных растений.

Размер убытков составляет 65 545 (шестьдесят пять тысяч пятьсот сорок пять) рублей. Указанный размер убытков составляет стоимость собственно цветочной продукции (без учета цветочных горшков, грунта и дренажа) и подтверждается платежными документами - расходным кассовым ордером № 12 от 29.08.2018г. об оплате товара, приобретенного по договору № 23/18 от 01.08.2018г., по которому Общество приобрело: Кодиум h=1 750 мм - 2 штуки на общую сумму 29458 рублей; Спатифиллум h=1450 мм - 2 штуки на общую сумму 14922 рубля; Сциндапус золотистый l=800 мм - 15 штук на общую сумму 14895 рублей; Асплениум Криспи Вейв h=30 мм - 10 штук на общую сумму 6270 рублей.

Встречное исковое требование о взыскании упущенной выгоды в размере 47 759 руб. 57 коп. в соответствии со статьей 15 ГК РФ удовлетворению не подлежит полностью, исходя из следующего.

Изначально встречное требование о взыскании упущенной выгоды было заявлено арендатором в размере 308600 руб. на том основании, что в результате отказа арендодателя предоставить доступ в помещение с целью вывоза имущества арендатор не смог передать имущество по предварительному договору купли-продажи, из-за чего потенциальный покупатель мебели отказался от заключения договора купли-продажи, в связи с чем у арендатора возникла упущенная выгода в виде неполученных доходов от реализации имущества общей стоимостью 308 000 руб.: восемь стульев барных «Golden Pink» по цене 14 300 руб. за стул, два дивана «Клуб» по цене 14 600 руб. за каждый, два дизайнерских стола (прямоугольный) по цене 40 000 руб. за каждый, дизайнерский стол (диаметр 1 000 мм) по цене 25 000 руб., три дизайнерских стола (диаметр 800 мм) по цене 20 000 руб. за каждый.

Заявлением от 07.04.2022 арендатор уменьшил размер требования о взыскании упущенной выгоды до 47759 руб. 57 коп. и изменил основания её взыскания, указав, что к моменту продажи указанной мебели на неё согласно инвентарной книги учета основных средств Общества была начислена амортизация в общей сумме 47759 руб. 57 коп. (пункты 22-37 выкопировки из инвентарной книги учета основных средств Общества за период с 29.08.2018 по 03.11.2021), и поскольку на указанную сумму амортизации уменьшилась остаточная стоимость проданной мебели, то эта сумма представляет собой упущенную выгоду для арендатора при продаже имущества.

Таким образом, Общество полагает, что при продаже мебели по остаточной стоимости, начисленные суммы амортизации являются для него упущенной выгодой, и чем раньше бы Общество продало бы мебель по остаточной стоимости, тем больше была бы остаточная стоимость мебели и меньше была бы упущенная выгода в виде амортизационных начислений.

В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под упущенной выгодой понимаются неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Амортизационные начисления по своей правовой природе не подпадают под определение упущенной выгоды в соответствии со статьей 15 ГК РФ и не являются таковой, поскольку в соответствии с правилами ведения бухгалтерского учета начисление амортизации объекта основных средств производится в целях погашения стоимости объекта основных средств для целей бухгалтерского учета и начинается с даты признания его в бухгалтерском учете, и, как усматривается из представленной выкопировки из

инвентарной книги, спорная мебель была поставлена на учет с 29.08.2018, и с того самого момента на неё начислялась амортизация, то есть даже ещё за пределами периода удержания имущества. В соответствии со статьей 253 Налогового кодекса РФ суммы начисленной амортизации относятся к расходам, связанным с производством и (или) реализацией, и в соответствии со статьей 252 Налогового кодекса РФ вычитаются из доходов для исчисления налога на прибыль. Таким образом, амортизационные начисления есть средство переноса стоимости объекта основных средств на себестоимость работ (услуг) и не могут быть квалифицированы как упущенная выгода.

Встречное исковое требование о взыскании стоимости неотделимых улучшений является частично обоснованным и подлежит удовлетворению в соответствии со статьей 623 ГК РФ частично.

Спорное помещение Арендодатель приобрел в собственность на основании договора долевого участия в строительстве от 11.08.2016, согласно пункту 1.3 которого, помещение подлежало передаче участнику долевого строительства с частичной отделкой: отделка стен штукатуркой за исключением гипсокартонных и пазогребневых перегородок, покрытие полов – цементная стяжка, установка пластиковых окон и дверей, установка металлической входной двери, установка радиаторов, электроразводка, установка выключателей и розеток, - без установки горизонтальной разводки водоснабжения, которая не входила в цену договора и подлежала установке участником долевого строительства за свой счет.

Как следует из материалов дела арендодатель передал арендатору помещение с частичной отделкой в том виде, в котором получил его от застройщика. При этом, как усматривается из акта-приема передачи арендованного помещения от 23.04.2018, подписанного арендодателем и арендатором, в арендованном помещении против оговоренных условий договора долевого участия в строительстве также не были выполнены и фактически отсутствовали: межкомнатные двери, электроразводка, выключатели и розетки, внутренние откосы (примыкание к стенам) у окон (витражных конструкций), разводка канализации, приточная вентиляция, частично – вытяжная вентиляция.

При таких условиях переданное в аренду нежилое помещение не соответствовало применимым к нежилым помещениям в многоквартирном доме требованиям пункта 12 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом МДС 13-21.2007 (утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47), согласно которым нежилое помещение в многоквартирном доме должно быть обеспечено



инженерными системами (электроосвещение, хозяйственно-питьевое и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и вентиляция).

Согласно указанию в «СП 48.13330.2019. Свод правил. Организация строительства. СНиП 12-01-2004» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 24.12.2019 № 861/пр) общестроительными работами являются массовые виды строительных работ, связанные с непосредственным возведением зданий и сооружений (земляные, бетонные, каменные работы, монтаж сборных несущих и ограждающих конструкций, отделочные, кровельные и гидроизоляционные работы, устройство полов, столярные и стекольные работы и т.д.) (пункт 3.38 Свода правил), а специальными строительными работами являются, в частности: отдельные виды работ при строительстве объектов, связанные с устройством инженерных сетей, систем, монтажом инженерного оборудования (пункт 3.39 Свода правил).

Таким образом, получив в аренду фактически недостроенное нежилое помещение в указанном состоянии с частичной отделкой и частично без инженерных сетей и систем, арендатор вынужден был его достраивать: выполнить специальные строительные работы, связанные с устройством электросети и инженерных систем (вентиляция, водоснабжение, водоотведение), и общестроительные работы по установке внутренних дверных конструкций, отделочные работы по устройству отсутствующих внутренних откосов у окон (витражных конструкций), а, кроме этого, завершить отделочные работы внутренних стен помещения путем выполнения шпаклевочных, малярных, обойных, облицовочных работ, завершить отделочные работы по устройству полов, выполнить отделочные работы по устройству потолков. С научной точки зрения отделочные работы в строительстве представляют собой «...комплекс строительных процессов, связанных с внутренней и наружной отделкой зданий и сооружений, результат которых - повышение их защитно-эксплуатационных и архитектурно-эстетических качеств. От выбора и качества отделки зависит не только зрительно-эстетическое восприятие, но и долговечность эксплуатации, воздухообмен, шумо - и теплоизоляция, защита от влаги, санитарно-гигиенические свойства и ряд других показателей. Внутренняя отделка определяется назначением помещения, видом образующих его конструкций, условиями его эксплуатации и капитальностью здания. При этом учитывают не только физическую долговечность покрытий, но и сроки морального старения, удобства эксплуатации, условия санитарно-гигиенического содержания» (Долгих А.И. «Отделочные работы», учебное пособие для учащихся ПТУ и техникумов, издательство «Научная книга», 2013 год).

Виды и объемы подлежащих выполнению работ в арендованном помещении определялись предусмотренной в договоре аренды целью его использования. Поскольку на

момент заключения договора аренды нежилое помещение было фактически недостроено и не имело целевого назначения, то арендодатель заведомо соглашался с тем, что в результате завершения строительных работ помещение примет вид, который и будет определять на будущее целевое назначение как объекта общественного питания.

В соответствии с пунктом 1.3 договора аренды помещение было передано арендатору в аренду для целей организации пункта общественного питания – ресторана, в связи с чем арендодатель дал принципиальное согласие на производство Арендатором следующих работ в помещении:

- расстановку оборудования, необходимого для работы ресторана и подключения данного оборудования к соответствующим коммуникациям;
- проведение ремонтных работ в помещении с целью приведения внутреннего и внешнего вида помещения в соответствии с корпоративным стилем арендатора;
- проведение работ по приведению помещения в соответствии с обязательными нормативами и требованиями, установленными в Российской Федерации, а также требованиями уполномоченных органов (в частности системы пожарной сигнализации и пожаротушения, системы вентиляции).

В то же время, согласно пункту 6.1.2 договора аренды, арендатор вправе осуществлять проектирование и выполнение работ по отделке, частичной перепланировке и переоборудованию помещения только после письменного согласования с Арендодателем при условии, если перепланировка будет согласована в установленном порядке.

При этом, согласно пункту 6.2.3 договора, перепланировка, переоборудование, устройство каких-либо приспособлений, а также размещение дополнительного оборудования, средств связи или технических систем, и другие изменения (улучшения) в помещении, которые арендатор пожелает осуществить за свой счет, могут быть произведены без согласия арендодателя при условии соблюдения всех норм и правил, а также получения соответствующего разрешения в уполномоченных органах.

А согласно подпункту 6.2.7 договора, арендатор имеет право осуществлять внутреннюю разводку и подключение к канализации, к системам электро- и водоснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха, слабых токов, пожарных кранов, телефонных кабелей без получения от арендодателя разрешения. То есть, специальные строительные работы, связанные с устройством электросети и инженерных систем, арендатор мог выполнять без предварительного разрешения арендодателя.

Обязательные требования к помещению ресторана, которыми обязан был руководствоваться арендатор, установлены, в частности, ГОСТом 30389-2013

«Межгосударственный стандарт. Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования»:

- п.5.7. Стационарные предприятия (объекты) общественного питания всех типов должны быть оснащены инженерными системами и оборудованием, обеспечивающими необходимый уровень комфорта по [ГОСТ 30494](#) (в частности: температура, влажность, скорость движения и качество воздуха);

- п.5.12. Размещение и планировка производственных помещений и оборудования в этих помещениях должно обеспечивать последовательность (поточность) технологических процессов изготовления (производства) и реализации продукции и соответствовать требованиям нормативных документов, действующих на территории государства, принявшего стандарт;

- п.5.14. Предприятия (объекты) общественного питания оснащаются мебелью (столами, стульями, креслами, барными и буфетными стойками). На предприятиях (объектах) общественного питания должны обеспечиваться стилевое единство интерьера зала, мебели и сервировки или отражаться специализация предприятия.

- п.5.15. Рестораны должны иметь, в частности, широкий выбор алкогольных и безалкогольных напитков;

- п.5.18. Минимальными требованиями к ресторанам являются, в частности: отдельные вход для гостей и служебный вход; наличие в помещении для потребителей входной зоны (вестибюль, холл), гардероба, туалетных комнат; техническое оборудование и оснащение должно включать в себя освещение, холодное и горячее водоснабжение, канализацию, отопление, обеспечивающее температуру в общественных помещениях 19-23 градуса, систему кондиционирования и систему вентиляции, обеспечивающие допустимые параметры температуры и влажности, туалеты должны быть оборудованы туалетными кабинками, умывальником, электророзеткой.

С целью проведения строительных работ в Помещении, Истец и ООО «Строительно-монтажное управление-13» (далее по тексту - ООО «СМУ-13») заключили договор строительного подряда №01/18 от 23.04.2018. В соответствии с Приложением №2 - «Протокол согласования договорной цены» к договору строительного подряда №01/18 от 23.04.2018 года, стоимость ремонтных и строительно-монтажных работ составила 1 987 430 (Один миллион девятьсот восемьдесят семь тысяч четыреста тридцать) рублей 17 копеек.

Как усматривается из материалов дела (включая договор строительного подряда №01/18 от 23.04.2018 с техническим заданием, справками о стоимости выполненных работ и затрат и актами о приемке выполненных работ, фото- и видеоматериалы, масштабированный эскиз помещения ресторана с расстановкой мебели и посадочных мест,

заключение судебной строительно-технической экспертизы № С.1415.21 от 19.10.2021 ООО «НовоСтройЭксперт», заключение дополнительной судебной строительно-технической экспертизы № С.1589.22 от 15.02.2022 ООО «НовоСтройЭксперт», письменные ответы экспертов на вопросы сторон с уточнением состава и стоимости неотделимых улучшений), арендатором в арендованном помещении были выполнены следующие виды работ:

- демонтажные работы с вывозом мусора;
- строительные работы с кладкой стен из газобетона, монтажом каркасных перегородок, изготовление металлоконструкций и их монтаж, устройство штроб для прокладки коммуникаций;
- электромонтажные работы;
- монтаж системы приточно-вытяжной вентиляции и системы кондиционирования воздуха;
- устройство откосов витражных конструкций;
- устройство покрытия стен;
- устройство покрытия потолков;
- монтаж алюминиевых дверей с облицовкой откосов;
- покрытие пола керамогранитом;
- устройство санузлов с санфаянсом;
- устройство водоподведения и канализации;
- монтаж столешницы из натурального камня.

При этом следует учитывать, что в соответствии со статьей 25 Жилищного кодекса РФ в отношении нежилых помещений в многоквартирных домах применимо понятия перепланировка (представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме) и переустройство (представляет собой установку инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения в многоквартирном доме).

Таким образом, в результате выполнения указанных специальных строительных работ, общестроительных работ и отделки было произведено улучшение арендованного помещения в виде собственно достройки этого помещения с целевым назначением: объект общественного питания – ресторан, - сопряженного с перепланировкой и переустройством помещения.

Согласно поэтажному плану и экспликации к нему, выполненному ООО «Изыскатель Плюс» по состоянию на 20.11.2017, на момент передачи в аренду нежилое

помещение было распланировано на семь помещений: тамбур у входной двери площадью 4,7 кв.м.; прямо напротив тамбура у входной двери вдоль противоположной стены арендованного помещения были расположены примыкающие друг к другу общей площадью 18,1 кв.м. санузел, раздевалка, помещение для уборочного инвентаря и кладовая, при этом вход в раздевалку и помещение для уборочного инвентаря осуществлялся из отдельного тамбура, вход в санузел осуществлялся из раздевалки, а кладовая имела отдельный вход со стороны торгового зала; всю остальную площадь арендованного помещения размером площадью 60,3 кв.м. занимал торговый зал.

В результате проведенной частичной перепланировки в целом была сохранена общая схема арендованного помещения с расположением входного тамбура, подсобных, служебных и технических помещений относительно помещения для потребителей, но с изменением их конфигурации, площади и назначения, не повлекшим значительных диспропорций в разграничении внутреннего пространства: в помещении для потребителей при входном тамбуре организована входная зона, в том числе во входном тамбуре были установлены внутренние двери со стороны помещения, сам входной тамбур был перепланирован, в результате чего в нем было выделено отдельное помещение для гардероба с отдельной дверью; выделены отдельные служебный туалет с отдельным входом из раздевалки и туалет для потребителей с отдельным входом из входной зоны помещения для потребителей, и устроено их оборудование; на месте раздевалки устроены раздевалка и кладовая для хранения продуктов и установки холодильного оборудования, на месте помещений для хранения уборочного инвентаря и кладовой устроена кухня, которая сообщается с помещением для потребителей через тамбур, оборудованный дверью.

Размещение и планировка производственных помещений и оборудования в этих помещениях (кухни и кладовой для продуктов) с очевидностью обеспечивает последовательность (поточность) технологических процессов изготовления (производства) и реализации продукции потребителям.

Таким образом, выполнение частичной перепланировки арендованного помещения было вызвано необходимостью соблюдения требований ГОСТ 30389-2013 и полностью соответствует ему, а, следовательно, были выполнены в рамках принципиального согласия арендодателя на их выполнение.

Как усматривается из представленных арендатором скриншотов экрана мобильного телефона арендатора с изображением переписки с представителем арендодателя Казаряном Т.А. по мобильному приложению ватсап, арендатор по требованию арендодателя предоставлял ему информацию о перепланировке и внутреннему обустройству помещения,

на которую арендодатель в переписке реагировал одобрительными оценками с помощью соответствующих «смайликов» - типовых графических изображений человеческих эмоций.

При этом, в материалах дела не имеется доказательств заявления арендодателем каких-либо возражений на производимые арендатором перепланировку и другие улучшения помещения ни в ходе планирования и производства работ, ни в ходе исполнения договора.

Такое поведение арендодателя создавало впечатление у арендатора, что улучшения помещения производятся в рамках данного арендодателем в пункте 1.3 договора принципиального согласия на проведение работ.

Выполненные в арендованном помещении специальные строительные и общестроительные работы, включая отделку, не относятся ни к текущему, ни к капитальному ремонту и, согласно заключениям экспертизы и дополнительной экспертизы, соответствуют строительным нормам и правилам.

Как усматривается из материалов дела, в результате выполнения данных работ было обеспечено стилевое единство интерьера зала – помещения для потребителей в соответствии с требованиями ГОСТа 30389-2013.

Внутренняя разводка и подключение инженерных систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, кондиционирования воздуха, электроснабжения, включая устройство сети электроосвещения с осветительными приборами, могла выполняться и была выполнена без предварительного согласия арендодателя в соответствии с пунктом 6.2.7 договора.

Из материалов дела не усматривается, что спорные улучшения арендатор намеревался произвести за свой счет.

Проект отделки и перепланировка не были согласованы с арендодателем путем их отдельного подписания, но в то же время отделка и перепланировка были произведены в рамках указанного в договоре аренды принципиального согласия арендодателя, с его ведома и в отсутствие его возражений. Ни в ходе выполнения работ, ни после в процессе эксплуатации помещения арендодатель не заявлял о своем несогласии с выполняемыми работами, не выдвигал претензий. По делу не установлено, что выполненные улучшения являлись излишеством, не соответствовали корпоративному стилю арендатора, выполнены по завышенной цене или из чрезмерно дорогих материалов.

В результате произведенных улучшений при исполнении договора аренды арендованное помещение приобрело признаки целевого назначения «объект общественного питания», позиционируемый как ресторан.

Поскольку одновременно с работами по достройке арендованного помещения арендатор произвел его перепланировку и переустройство, осуществление которых производилось во взаимосвязи, то невозможно без разрушения отделить друг от друга результаты достройки, перепланировки и переустройства. Общим результатом произведенных работ стало возникновение помещения с определенным целевым назначением – объект общественного питания (ресторан).

Ввиду изложенного, возвращение арендованного помещения в том состоянии, в котором оно было получено от арендодателя, потребовало бы приведения его в недостроенное состояние, то есть в состояние непригодное для использования, что противоречило бы статье 622 ГК РФ, при том, что даже и это было бы невозможно без разрушения той частичной отделки, имевшейся в помещении на момент его передачи в аренду, то есть без причинения вреда помещению.

Таким образом, вопрос о неотделимости улучшений необходимо рассматривать с учетом существующего целевого назначения помещения – объект общественного питания (ресторан).

В этой связи суд согласен с выводом экспертов о неотделимости всех произведенных арендатором улучшений за исключением изготовленных и смонтированных в помещении металлических кубов, используемых в качестве полок для комнатных растений (цветов).

Возражения арендодателя против признания барной стойки неотделимым улучшением являются необоснованными, поскольку в данном случае барная стойка не является собственно предметом мебели, так как одновременно служит зоной для рассадки гостей (потребителей) и рабочим местом бармена, снабженным инженерными системами водоснабжения, канализации и электроснабжения, и представляет собой неотъемлемый элемент ресторанной системы, выражающий её индивидуальность и отражающий концепцию ресторана.

Возражения арендодателя против признания осветительных приборов (потолочные люстры и настенные светильники) неотделимым улучшением являются необоснованными, поскольку, как было установлено в решении выше, арендованное помещение должно быть обеспечено электроосвещением, а в соответствии с ПУЭ (Правила устройства электроустановок) внутреннее освещение состоит из питающей осветительной сети и светильников.

То обстоятельство, что в период действия договора аренды арендатором не было принято мер в соответствии с установленным в г. Новосибирске порядком для получения документа о согласовании перепланировки и переустройства арендованного помещения в многоквартирном доме, не является препятствием для удовлетворения требований

арендатора, поскольку заключениями строительно-технических экспертиз подтверждается выполнение перепланировки и переустройства в соответствии со строительными нормами и правилами.

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы № С.1415.21 от 19.10.2021 ООО «НовоСтройЭксперт», заключением дополнительной судебной строительно-технической экспертизы № С.1589.22 от 15.02.2022 ООО «НовоСтройЭксперт» (с учетом её уточнения в письменных ответах экспертов на вопросы сторон) стоимость неотделимых улучшений помещения определена экспертами в сумме 2 085 852 руб.

Заявлением от 08.12.2022 Общество увеличило размер требования о взыскании неотделимых улучшений до общей суммы 2 002 731 руб. 80 коп., в составе которой стоимость барной стойки и осветительных приборов учтена в сумме 458235 руб. 91 коп., и одновременно с этим указало, что Общество не оспаривает в целом результаты экспертизы.

Однако, в соответствии с материалами дела, заключениями экспертиз с письменными уточнениями и пояснениями экспертов стоимость барной стойки составляет 136 979 руб. 43 коп. (с металлическим каркасом и столешницами), стоимость осветительных приборов составляет 179 382 руб. 12 коп. То есть, арендатор излишне против заключений экспертиз завысил стоимость барной стойки и осветительных приборов на 96 087 руб. 55 коп.

Ввиду изложенного, требование встречного иска о взыскании стоимости неотделимых улучшений в соответствии с пунктом 2 статьи 623 ГК РФ подлежит удовлетворению частично в сумме 1 897 037 руб. 52 коп.

Встречное исковое требование о взыскании стоимости неотделимых улучшений в остальной части подлежит оставлению без удовлетворения.

По правилам распределения судебных расходов (статья 110 АПК РФ) государственная пошлина по иску и судебные расходы на оплату судебной экспертизы и дополнительной судебной экспертизы относятся на стороны пропорционально размеру удовлетворенных первоначальных и встречных исковых требований.

В соответствии со статьей 104 АПК РФ, статьей 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации ООО «Ана-Проджект» подлежит возврату из федерального бюджета 2 546 руб. 00 коп. излишне уплаченной государственной пошлины в связи с уменьшением цены иска.

Определением арбитражного суда (резольютивная часть определения от 29.04.2022) перечислены с депозитного счета Арбитражного суда Новосибирской области на расчетный счет общества с ограниченной ответственностью «НОВОСТРОЙЭКСПЕРТ»



(1185476004108; ИНН 5404070267), эксперты: Тимофеев Михаил Андреевич, Шафиков Дмитрий Витальевич, 75 000 руб. 00 коп. за производство судебной экспертизы по делу №А45-38028/2019, оплаченных Шахаевым Александром Васильевичем платежным поручением №885843 от 08.08.2021 на сумму 55 000 руб. 00 коп., платежным поручением №15307 от 31.03.2022 на сумму 40 000 руб. 00 коп. по реквизитам, указанным экспертной организацией; возвращено Шахаеву Александру Васильевичу с депозитного счета арбитражного суда 20 000 руб. 00 коп., излишне перечисленных платежным поручением №15307 от 31.03.2022; отказано в удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью «НОВОСТРОЙЭКСПЕРТ» (1185476004108; ИНН 5404070267) о взыскании 15 000 руб. 00 коп. на оплату выезда экспертов в суд.

В соответствии с частью 5 статьи 170 АПК РФ резолютивная часть решения должна содержать выводы об удовлетворении или отказе в удовлетворении полностью или в части каждого из заявленных требований, указание на распределение между сторонами судебных расходов, срок и порядок обжалования решения.

При полном или частичном удовлетворении первоначального и встречного исков в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

Руководствуясь статьями 167-170, 104, 110, 170 (часть 5), 176 (часть 2) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

По первоначальному иску.

Отказать в удовлетворении искового требования о расторжении договора аренды нежилого помещения №01-04-18 от 23.04.2018.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» в пользу индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича 553 902 руб. 30 коп. долга и неустойки, в том числе:

- 38 286 руб. долга по базовой части арендной платы, образовавшегося за расчетный период с сентября 2018 года по март 2019 года;

- 354 565 руб. 07 коп. долга по базовой части арендной платы, образовавшегося за расчетный период с 01.05.2019 по 23.10.2019;

- 62 539 руб. 63 коп. пени за просрочку уплаты базовой части арендной платы за период с 25.04.2019 по 29.04.2022, с продолжением начисления пени за каждый день просрочки в размере 1/300 ключевой ставки с суммы долга 354 565 руб. 07 коп., с учетом

его уменьшения на суммы поступающих платежей, начиная с 30.04.2022 по день исполнения обязательства;

- 58 198 руб. 72 коп. долга по переменной части арендной платы за коммунальные услуги;

- 40 312 руб. 88 коп. долга по переменной части арендной платы за отопление.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» в пользу индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича 8 099 руб. 68 коп. расходов по уплате государственной пошлины.

В остальной части первоначального иска отказать

Взыскать с индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича в доход федерального бюджета 22 951 руб. 59 коп. государственной пошлины.

По встречному иску.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» 1 962 582 руб. 52 коп., в том числе:

1 897 037 руб. 52 коп. стоимости неотделимых улучшений,

65 545 руб. убытков от гибели комнатных растений в арендованном помещении.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» 31 144 руб. 79 коп. расходов по уплате государственной пошлины по иску, 3 000 руб. 00 коп. государственной пошлины по апелляционной жалобе, 3 000 руб. 00 коп. государственной пошлины по кассационной жалобе.

В остальной части встречного иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» в пользу индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича 5 445 руб. 00 коп. судебных расходов на оплату экспертизы.

Отнести на индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича судебные расходы по оплате судебной экспертизы в размере 69 555 руб. 00 коп.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект» из федерального бюджета 2 546 руб. 00 коп. излишне уплаченной государственной пошлины.

В результате зачета денежных сумм, взысканных по первоначальному и встречному искам, взыскать с индивидуального предпринимателя Казаряна Арсена Хореновича в пользу общества с ограниченной ответственностью «Ана-Проджект»:

1 408 680 руб. 22 коп. стоимости неотделимых улучшений, убытков от гибели комнатных растений в арендованном помещении;

23 600 руб. 11 коп. судебных расходов по уплате государственной пошлины и оплате экспертизы.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Г.Л. Амелешина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство

Дата 22.12.2021 2:43:08

Кому выдана Амелешина Галина Леонидовна