



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-55156/2020**

г. Москва

Дело № А40-185574/19

17 февраля 2021 года

Резолютивная часть постановления объявлена 03 февраля 2021 года

Постановление изготовлено в полном объеме 17 февраля 2021 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

Председательствующего судьи: Александровой Г.С.

судей: Панкратовой Н.И., Бондарева А.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарём Ярахтиным А.Е.

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу

Департамента городского имущества города Москвы

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 24 августа 2020 года

по делу № А40-185574/19, принятое судьей Немтиновой Е.В.

по иску Департамента городского имущества города Москвы

к ООО "Модель ВО"

о взыскании денежных средств,

при участии в судебном заседании:

от истца: Авакова Н.В. по доверенности от 18.12.2020, диплом 107724 0139419 от 15.06.2015,

от ответчика: Рычкова Е.А. по доверенности от 18.01.2021г.; диплом №107718 0906952

от 12.07.2017, Чарыков А.В. генеральный директор на основании приказа №1 от

19.01.2018,

У С Т А Н О В И Л:

Департамент городского имущества города Москвы (далее – истец) обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Модель ВО" (далее – ответчик) о взыскании 569.207 руб. 17 коп. задолженности по внесению арендной платы за период с 01.01.2013г. по 31.08.2019г., 238.034 руб. 64 коп. пени за период с 06.01.2013г. по 31.08.2019г., о расторжении договора аренды от 17.02.2000 №01-00343/00 и выселении Общества из арендованного помещения (с учетом принятых судом уточнений исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Исковые требования заявлены со ссылкой на статьи 309-310, 330, 450, 452, 606, 614, 619, 622 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы не надлежащим исполнением арендатором своих обязательств по договору аренды от 17.02.2000 №01-00343/00.

Решением Арбитражного суда г.Москвы от 24 августа 2020 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, истец обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований, по основаниям, изложенным в жалобе.

Представитель заявителя апелляционной жалобы в судебном заседании доводы жалобы поддержал.

Ответчик представил отзыв на апелляционную жалобу, его представитель в суде апелляционной инстанции против доводов жалобы возражал, просил решение суда оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Законность и обоснованность принятого решения суда первой инстанции проверены на основании ст. ст. 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Девятый арбитражный апелляционный суд, рассмотрев и оценив все представленные по делу доказательства, не находит оснований для отмены принятого по делу судебного акта.

Как следует из материалов дела, между правопродшественником истца (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключили на срок до 30.06.2015г. договор аренды нежилого помещения от 17.02.2000г. №01-00343/00 в редакции дополнительного соглашения от 09.09.2010г. площадью 234,10 кв.м, расположенного по адресу: Москва, ул. Ольховская, д. 16, стр. 6, находящегося в собственности города Москвы.

В пункте 2.3 договора стороны согласовали, что в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом арендодателю предоставлено право отказаться от договора, письменно уведомив об этом арендатора за 3 месяца с указанием даты освобождения помещения, а арендатор в таком случае должен в течении 10 дней с указанной даты вернуть арендованное имущество по акту арендодателю.

По истечении срока действие договора возобновлено на неопределенный срок на основании ст. 621 ГК РФ.

Согласно пункту 5.1 договора ответчик обязался вносить арендную плату ежеквартально не позднее 5-го числа текущего квартала.

Согласно пункту 5.4 договора арендная плата по постановлению Правительства Москвы подлежит ежегодному пересмотру и перерасчету при изменении базовой стоимости 1 кв.м строительства, изменении размера минимальной ставки арендной платы или методики расчета.

Пунктом 8.11 договора предусмотрено, что изменения годовой (квартальной, месячной) суммы арендной платы производятся только на основании расчетов, являющихся неотъемлемой частью договора, подписываемых арендодателем и арендатором с указанием с какого времени изменена арендная плата, даты подписи и заверенных печатями сторон. Другие изменения в договор аренды вносятся только дополнительным соглашением, подписанным сторонами, заключившими договор.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по внесению арендной платы за ним образовалась задолженность в размере 569.207 руб. 17 коп. за период с 01.01.2013г. по 31.08.2019г.

В досудебном порядке урегулирования спора истец направил в адрес ответчика претензия от 23.04.2019г. № 33-6-221254/19-(0)-1, в которой просил ответчика оплатить имеющуюся задолженность истцу. (т.1, л.д. 23). Кроме того, в претензии истец предложил ответчику расторгнуть договор аренды и освободить занимаемое помещение. Однако, ответчик требования истца указанные в претензии оставил без ответа и удовлетворения сумму задолженности истцу не оплатил, свое согласие на расторжение договора ответчик истцу не направил, помещение из аренды истцу не возвратил, в связи с чем, истец обратился с настоящим иском в суд, за защитой нарушенного права.

Суд первой инстанции, оценив представленные в дело доказательства, руководствуясь ст.ст. 307-310, 614, п.2 ст. 610, п.2 ст. 621 ГК РФ пришел к выводу о

необоснованности предъявленных требований и в удовлетворении иска отказал, т.к в настоящем случае в деле не имеется доказательств, позволяющих сделать вывод о том, что договор аренды прекратил свое действие после истечения установленного в нем срока действия применительно к положениям статей 610, 621 ГК РФ и с учетом согласованных сторонами условий этого договора.

Поскольку договор аренды помещения по истечении установленного в нем срока действия возобновлен на тех же условиях на неопределенный срок, а Общество продолжало пользоваться этим помещением, в силу статей 319, 310, 614 ГК РФ оно должно вносить арендодателю арендную плату, предусмотренную условиями договора.

Так, оценив представленные в дело доказательства, суд установил, что взыскиваемая Департаментом задолженность по арендной плате представляет собой разницу между размером подлежавшей внесению арендной платы, рассчитанной исходя из действовавшей ставки арендной платы предыдущего года и размером начисленной арендной платы в соответствии с уведомлениями о применении новой ставки арендной платы в соответствии с вновь изданными постановлениями Правительства.

Об изменении размера арендной платы с 2014 года и с 2017 года Департамент извещал Общество предложениями от 03.12.2013 и от 25.12.2016 с приложением подписать соответствующие дополнительные соглашения, которые фактически подписаны сторонами, в том числе истцом не были. При этом применение названных ставок арендной платы было обусловлено принятием Правительством Москвы 25.12.2012 постановлений № 800-ПП и 809-ПП.

В пункте 8.11 договора стороны предусмотрели, что изменения годовой (квартальной, месячной) суммы арендной платы производятся только на основании расчетов, являющихся неотъемлемой частью договора, подписываемых арендодателем и арендатором с указанием с какого времени изменена арендная плата, даты подписи и заверенных печатями сторон. Другие изменения в договор аренды вносятся только дополнительным соглашением, подписанным сторонами, заключившими договор.

Департамент не представил в материалы дела доказательства подписания сторонами таких расчетов или дополнительных соглашений применительно к пункту 8.11 договора; участвовавший в судебном заседании представитель Департамента подтвердил, что по факту изменения размера годовой арендной платы расчеты не составлялись и дополнительные соглашения с Обществом не подписывались.

Представитель Департамента сослался на пункт 4.2.10 договора, возлагающий на арендатора обязанность в течение месяца с момента поступления письменного уведомления об изменении, в том числе порядка начисления арендной платы, обратиться в Департамент за переоформлением договора аренды.

Между тем, договором не предусмотрена ответственность Общества в случае невыполнения условий данного пункта; из текста направленных Обществу уведомлений также не следует, что Общество должно явиться на составление расчетов и подписание дополнительных соглашений; доказательства принятия каких-либо мер к арендатору, не выполнившему требования пункта 4.2.10 договора, Департамент не представил.

Пункт же 8.11 договора, наоборот, императивно указывает на то, что изменение годовой (квартальной, месячной) суммы арендной платы возможно только на основании расчетов, подписываемых арендодателем и арендатором с указанием с какого времени изменена арендная плата, даты подписи и заверенных печатями сторон, а другие изменения в договор аренды вносятся только дополнительным соглашением, подписанным сторонами.

Поскольку стороны во исполнение пункта 8.11 договора не подписывали расчеты об изменении размера годовой арендной платы и дополнительные соглашения, касающиеся изменения ее размера, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу

о том, что Департамент неправомерно в одностороннем порядке увеличил размер арендной платы по договору аренды за 2014, 2015, 2016 и 2017 годы, что привело к ущемлению прав арендатора, предусмотренных договором.

Спорные изменения арендной ставки основывались арендодателем на Постановлениях Правительства Москвы от 25.12.2012 № 800-ПП "О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы" и 809-ПП "Об основных направлениях арендной политики по предоставлению нежилых помещений, находящихся в имущественной казне города Москвы".

Однако, в рассматриваемом случае заключенный между сторонами договор не предусматривает то, что размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и (или) коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации или г. Москвы без согласования с арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в договор.

В соответствии пунктом 3 статьи 614 ГК РФ в случае если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Также законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Таким образом, с учетом буквального толкования вышеуказанной диспозитивной нормы ГК РФ, для оценки правомерности действий арендодателя при направлении уведомления об изменении ставки арендной платы, необходимо руководствоваться в первую очередь условиями заключенного между сторонами договора, а также принимать во внимание положения специальных законов, в сферу регулирования которых входят отношения, связанные с арендой имущества, являющегося предметом указанного договора.

Фактически данные уведомления (предложения) об установлении нового размера арендной платы направлено на изменение гражданских прав и обязанностей (условий договора), вследствие чего в силу статьи 153, пункта 2 статьи 154 ГК РФ имеют характер односторонней сделки.

Однако, истцом в материалы дела не представлено доказательств изменения ставки арендной платы в соответствии с согласованными условиями договора, при этом дополнительное соглашение в порядке пункта 8.11 договора сторонами не заключалось.

Доводы Департамента об обязанности Общества оплачивать арендную плату в соответствии с действовавшими в спорный период Постановлениями Правительства, были рассмотрены судом и правомерно отклонены, поскольку в настоящем случае соглашением сторон предусмотрен иной, отличный от заявленного истцом, способ изменения размера арендной платы, который подлежит применению, в силу положений 421 ГК РФ.

Материалами дела подтверждается факт внесения арендной платы в соответствии с ранее согласованными сторонами условиями. Внесение Обществом арендной платы без учета повышения предложениями от 03.12.2013 и от 25.12.2016 Департаментом не оспаривается.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции правомерно в удовлетворении требований о взыскании задолженности по внесению арендной платы за период с 01.01.2013г. по 31.08.2019г., и пеней за период с 06.01.2013г. по 31.08.2019г. – отказал.

Так как истец заявил требования о взыскании долга и неустойки за период с 01.01.2013г. по 17.07.2016г., по заявлению ответчика, суд правомерно в этой части

применил положения ст.ст. 196-199 ГК РФ, поскольку указанные требования за данный период предъявлены истцом с пропуском установленного срока исковой давности.

Поскольку материалами дела подтверждено, что задолженность по арендной плате и пеням у Общества отсутствует, оснований для расторжения договора аренды в судебном порядке и выселения Общества из арендованного помещения на основании п.2 ст. 450, п.3 619, 622 ГК РФ у суда не имеется.

Апелляционный суд соглашается с данными выводами суда первой инстанции.

Правовых оснований для переоценки выводов суда первой инстанции, у апелляционного суда не имеется.

Доводы апелляционной жалобы, сводящиеся фактически к повторению утверждений, исследованных и правомерно отклоненных арбитражным судом первой инстанции, не могут служить основанием для отмены обжалуемого судебного акта, поскольку не свидетельствуют о нарушении судом норм материального и процессуального права, а лишь указывают на несогласие с оценкой судом доказательств.

Судом первой инстанции исследованы обстоятельства, имеющие значение для настоящего дела, которым дана надлежащая оценка доводам сторон и имеющимся в деле доказательствам.

С учетом изложенного, апелляционный суд считает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены нормы материального и процессуального права, вынесено законное и обоснованное решение, в связи с чем, апелляционная жалоба по изложенным в ней основаниям удовлетворению не подлежит. Однако, ДГИ г. Москвы, в силу закона, освобожден от уплаты государственной пошлины.

Руководствуясь ст.ст. 4, 9, 49, 65-66, 110, , 266-268, п.1 ст. 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый Арбитражный апелляционный суд,

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 24 августа 2020 года по делу № А40-185574/19 оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья:

Александрова Г.С.

Судьи:

Панкратова Н.И.

Бондарев А.В.