



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ-ЧУВАШИИ**
428000, Чувашская Республика, г. Чебоксары, проспект Ленина, 4
<http://www.chuvashia.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Чебоксары
22 июня 2021 года

Дело № А79-5417/2020

Резолютивная часть решения объявлена 15.06.2021.
Полный текст решения изготовлен 22.06.2021.

Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии в составе судьи Ильмент Н.И., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Ежовой А.А. рассмотрел в открытом заседании суда дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" (129085, г. Москва, бульвар Звездный, д. 21, стр. 1, эт. 4, пом. 1, ком. 11 ж, ОГРН 1147746225692, ИНН 7717777932) к обществу с ограниченной ответственностью "МТВ 21" (428903, Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И.Я. Яковлева, д. 4 Б, каб. 402, ОГРН 1172130015870, ИНН 2130194897) о взыскании 148 357 рублей 48 копеек и по встречному иску общества с ограниченной ответственностью "МТВ 21" к обществу с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" о взыскании 791 222 рублей 77 копеек при участии: от истца – Никитиной М.С. по доверенности от 02.06.2020 (участвует посредством информационной системы "Картотека арбитражных дел" (онлайн-заседание) после окончания перерыва в заседании суда), от ответчика – Кручининой А.В. по доверенности от 29.03.2021 № 11 (до объявления перерыва в заседании суда) и установил:

общество с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" (далее – истец, ООО "Дельта Трейд") обратилось в суд с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "МТВ 21" (далее – ответчик. ООО "МТВ 21") о взыскании 69 461 рубля 43 копейки неосновательного обогащения,

72 500 рублей обеспечительного платежа, 6 396 рублей 5 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 03.04.2020 по 14.04.2021 и далее по дату вынесения решения суда.

Исковые требования основаны на статьях 381.1, 395, 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы неисполнением ответчиком обязательств по возвращению обеспечительного платежа в рамках договора аренды от 15.04.2019 № 77-4-19, а также отсутствием оснований для удержания ответчиком ошибочно перечисленной арендной платы за апрель 2020 года.

Определением от 18.06.2020 исковое заявление принято к рассмотрению арбитражного суда в порядке упрощенного производства.

Определением от 16.07.2020 на основании части 5 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Определением суда от 19.02.2021 принято к рассмотрению встречное исковое заявление, уточненное в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ответчика к истцу о взыскании 667 999 рублей 14 копеек, в том числе: 393 505 рублей 20 копеек долга за период с 01.03.2020 по 08.10.2021, 397 717 рублей 57 копеек пеней за период с 24.04.2020 по 01.06.2021 и далее по день фактической оплаты долга.

Встречный иск основан на статьях 309, 310, 606, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивирован ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по оплате арендной платы по договору аренды от 15.04.2019 № 77-4-19.

В судебном заседании представитель истца иск поддержал, встречное исковое заявление не признал. Представитель истца пояснил, что договор аренды от 15.04.2019 № 77-4-19 прекратил действие 31.03.2020, следовательно, с указанной даты у истца отсутствует обязательство по оплате арендной платы.

Представитель ответчика заявленные требования не признал, встречный иск поддержал в полном объеме. Представитель ответчика указал на то, что после истечения срока действия договора аренды от 15.04.2019 № 77-4-19 с 01.04.2020 данный договор возобновлен на неопределенный срок.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании был объявлен перерыв с 09.06.2021 до 13 часов 00 минут 15.06.2021.

Выслушав объяснения представителей сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

15.04.2019 между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) заключен договор аренды № 77-4-19 (далее – договор), по условиям которого арендодатель сдает, а арендатор принимает во временное владение и пользование за плату часть здания Торгово-развлекательного центра "МТВ Центр" (далее – ТРЦ), расположенного по адресу: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И.Я. Яковлева, дом 4Б, а именно: нежилое помещение № 4-078 площадью 68,2 кв.м., расположенное на 4 этаже, являющееся частью нежилого здания общей площадью 36 252,5 кв.м., кадастровый номер: 21:01:000000:19793, адрес: Чувашская Республика, г. Чебоксары, пр. И.Я. Яковлева, дом 4Б.

Пунктом 2.1 договора установлено, что арендатор имеет право использовать арендуемый объект для размещения магазина розничной торговли столами, стульями и сопутствующими товарами.

Согласно пункту 4.1 договора арендная плата состоит из постоянной и переменной частей.

В соответствии с пунктом 4.1.1 договора с даты начала коммерческой деятельности за пользование объектом арендатор ежемесячно уплачивает арендодателю постоянную часть арендной платы из расчета 1 063 рубля, в том числе налог на добавленную стоимость (далее – НДС), за 1 кв.м. общей площади объекта, что составляет 72 496 рублей 60 копеек, за 1 календарный месяц срока аренды.

Из содержания пункта 4.1.2 следует, что переменная часть арендной платы состоит из суммы расходов арендодателя на коммунальные услуги, а именно: расходы на электроэнергию, связанные с потреблением ресурсов в процессе деятельности арендатора на объекте, которые рассчитываются ежемесячно на основании показаний приборов учета, снимаемых сторонами последнего числа каждого месяца, а также произведенные арендодателем для обеспечения деятельности систем общеобменной вентиляции и кондиционирования в ТРЦ с применением коэффициента 0,00132, рассчитанный исходя из отношений площади объекта к арендопригодной площади ТРЦ в размере 58 500 кв.м.; расходы на водоснабжение и канализацию, которые рассчитываются ежемесячно на основании показаний приборов учета, снимаемых сторонами последнего числа каждого месяца по акту и определяются по тарифам снабжающих организаций, в случае отсутствия приборов учета либо их неисправности расчет потребления будет производиться по среднемесячному потреблению за три предыдущих месяца, либо по нормативам потребления; расходы на энергопотребление ресурсов по отоплению объекта с применением установленного сторонами коэффициента к общей сумме затрат на отопление ТРЦ.

В силу пункта 4.5 договора арендатор обязан производить оплату постоянной части арендной платы по договору так, чтобы обеспечить ее поступление на расчетный счет банка арендодателя до 23 числа каждого месяца, предыдущего оплачиваемому месяцу (предоплатой). Арендатор обязан производить оплату переменной части арендной платы по договору так, чтобы обеспечить ее поступление на расчетный счет банка арендодателя в срок до последнего числа каждого месяца, следующего за расчетным.

Пунктом 4.7 договора установлено, что арендатор перечисляет арендодателю платеж в размере 72 500 рублей без НДС, служащий в качестве обеспечения исполнения обязательств арендатора по договору в том числе обязанности оплаты аренды и иных платежей, предусмотренных договором, надлежащей эксплуатации и сохранности объекта, а также возврата объекта арендодателю в состоянии, согласованном сторонами в договоре.

В случае надлежащего исполнения арендатором своих обязательств по договору, обеспечительный платеж подлежит возврату арендатору в течение 30 календарных дней с момента прекращения обязательств по договору.

В случае ненадлежащего исполнения арендатором своих обязательств, арендодатель имеет право зачесть сумму образовавшейся задолженности из суммы обеспечительного платежа в счет погашения задолженностей (платежей) арендатора по договору при условии направления письменного уведомления арендатору не позднее чем за 5 дней до использования обеспечительного платежа в соответствии с положениями договора.

Согласно пункту 1.2 договора договор вступает в силу с даты его подписания и действует до 31.03.2020.

Из содержания пункта 3.2.18 договора арендатор обязан не позднее чем за 30 календарных дней сообщить арендодателю о предстоящем освобождении объекта в связи с окончанием срока аренды по договору либо в связи с досрочным расторжением договора.

В силу пункта 6.5 договора арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, предварительно уведомив арендодателя за 60 календарных дней до даты расторжения договора.

По акту приема-передачи от 22.05.2019 (том 3 л.д. 15) помещение по договору передано арендатору.

Платежными поручениями от 16.05.2019 № 779, 03.06.2019 № 888, 21.06.2019 № 1037 (том 1 л.д. 30-32) истец внес обеспечительный платеж по договору в размере 72 500 рублей.

Платежным поручением от 25.03.2020 № 420 (том 1 л.д. 29) ООО "Дельта Трейд" произвело оплату арендной платы по договору за апрель 2020 года в размере 72 496 рублей 60 копеек.

Письмом от 26.03.2020 № 7/НН (том 1 л.д. 23) истец указал ответчику на то, что 31.03.2020 договор прекращает действие, заявил о намерении освободить помещение 31.03.2020.

ООО "МТВ 21" письмом от 27.03.2020 № 18А (том 1 л.д. 24) указало арендатору на то, что несоблюдение пункта 3.2.18 договора подтверждает намерение арендатора пролонгировать действие договора, в связи с чем договор может быть расторгнут по пункту 6.5 договора.

26.05.2020 истцом произведен вывоз имущества из арендованного помещения, что подтверждается актом от 26.05.2020 (том 2 л.д. 111).

Претензией от 29.04.2020 № 9/НН (том 1 л.д. 27) истец обратился к ответчику с требованием возратить ошибочно перечисленную арендную плату за апрель 2020 года, обеспечительный платеж по договору.

Письмом от 21.05.2020 № 46А (том 2 л.д. 48) ООО "МТВ 21" в ответ на претензию ООО "Дельта Трейд" от 29.04.2020 № 9/НН указало на то, что договор считается возобновленным на неопределенный срок, у истца имеется задолженность по оплате арендной платы по договору.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения истца с иском в суд.

ООО "МТВ 21", в свою очередь, указывая на ненадлежащее исполнение ООО "Дельта Трейд" обязанности по внесению арендных платежей в рамках договора, обратилось со встречным иском заявлением.

По данным ответчика истцом не внесены арендные платежи в общей сумме 393 505 рублей 20 копеек, в том числе: 381 191 рубль 80 копеек по постоянной части арендной платы за период с 01.05.2020 по 08.10.2020, 12 313 рублей 40 копеек по переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 08.10.2020.

В подтверждение наличия долга по переменной части арендной платы ООО "МТВ 21" представило расшифровки начислений переменной арендной части, акты от 31.03.2020 № 2811, 30.04.2020 № 3519, 31.05.2020 № 4734, 30.06.2020 № 5590, 31.07.2020 № 6412, 31.08.2020 № 7297, 30.09.2020 № 8194, 08.10.2020 № 9019, на оплату которых выставило счета-фактуры 31.03.2020 № 1/002811, 30.04.2020 № 1/003519, 31.05.2020 № 1/004734, 30.06.2020 № 1/005590, 31.07.2020 1/00№ 6412,

31.08.2020 № 1/007297, 30.09.2020 № 1/008194, 08.10.2020 № 1/009019 на общую сумму 12 313 рублей 40 копеек.

Неисполнение арендатором обязательств по оплате арендной платы послужило основанием для обращения ООО "МТВ 21" в арбитражный суд со встречным иском заявлением к истцу.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Сложившиеся между сторонами гражданско-правовые отношения возникли на основании договора аренды, подлежат регулированию нормами главы 34, разделом 3 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также условиями заключенного договора.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации) 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 Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 27 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" установлено, что в договоре аренды могут быть предусмотрены основания отказа арендодателя от исполнения договора и его

расторжения во внесудебном порядке, в том числе связанные с нарушением арендатором того или иного условия договора (пункт 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что договор аренды, заключенный на неопределенный срок, может быть расторгнут в одностороннем порядке.

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

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Из материалов дела следует, что письмом от 26.03.2020 № 7/НН (том 1 л.д. 23) истец заявил о намерении освободить помещение 31.03.2020 в связи с прекращением 31.03.2020 срока действия договора.

Между тем, согласно пункту 3.2.18 договора арендатор обязан не позднее чем за 30 календарных дней сообщить арендодателю о предстоящем освобождении объекта в связи с окончанием срока аренды по договору.

Доказательств уведомления ответчика в порядке пункта 3.2.18 договора об освобождении помещения за 30 календарных дней в связи с окончанием срока аренды по договору истцом в материалы дела не представлено.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что после истечения договора арендатор продолжил пользоваться помещением при отсутствии возражений со стороны арендодателя, в связи с чем в силу пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор возобновлен на неопределенный срок.

В соответствии с пункта 6.5 договора арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, предварительно уведомив арендодателя за 60 календарных дней до даты расторжения договора.

Проанализировав условия договора, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о том, что истец, вручив ответчику письмо от 26.03.2020 № 7/НН, реализовал свое право на односторонний отказ от договора, которое напрямую предусмотрено договором и не противоречит закону.

Принимая во внимание условия пункта 6.5 договора, положения пункта 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, договор считается расторгнутым истцом в одностороннем порядке 26.05.2020.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю

имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Из содержания пункта 3.2.19 договора следует, что в день истечения срока действия договора или в день его досрочного расторжения арендатор обязан передать объект арендодателю.

Истец в ходе судебного разбирательства указывал на то, что арендодатель уклонялся от приемки помещения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 37 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", арендодатель лишается права требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества.

В качестве доказательств уклонения ответчика от исполнения обязательства по приемке арендованного помещения истцом представлены письма ответчика от 27.03.2020 № 18А, 21.04.2020 № 22А, служебная записка Мумладзе А.Г. от 01.04.2020.

Между тем, 31.03.2020 у арендодателя не возникло обязательство по приемке имущества из арендного пользования, в связи с тем, что действие договора еще не прекратилось.

В связи с тем, что действие договора прекратилось 26.05.2020 отказ ООО "МТВ 21" в принятии имущества до 26.05.2020 не может быть квалифицирован как уклонение арендодателя от приемки помещения из аренды.

В действиях ответчика суд не усматривает злоупотребления каким-либо правом, поскольку они никоим образом не направлены на обход правовых норм, подрыв баланса интересов сторон.

Довод истца о невозможности обеспечения явки представителя ООО "Дельта Трейд", проживающего на территории Нижегородской области, для вывоза имущества и освобождения помещения в связи с введением на территории Чувашской Республики и Нижегородской области ограничительных мер по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции судом не принимается, поскольку сама по себе невозможность явки одного представителя для освобождения арендованного помещения и передачи его арендодателю не препятствует направлению арендатором другого представителя, проживающего в Чувашской Республике.

Актом от 26.05.2020 (том 2 л.д. 111) подтверждается, что вывоз имущества из арендованного помещения произведен истцом 26.05.2020.

На основании изложенного суд приходит к выводу о том, что помещение освобождено арендатором 26.05.2020.

Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Поскольку договор расторгнут истцом 26.05.2020, помещение освобождено 26.05.2020, в силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 4.1 договора арендатор обязан вносить арендную плату до указанной даты.

Особенности регулирования взаимоотношений по договору аренды недвижимого имущества, заключенному до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" (далее - Закон № 68-ФЗ) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, установлены Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" (далее - Закон № 98-ФЗ).

Согласно части 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ арендатор, являющийся субъектом малого или среднего предпринимательства и осуществляющий деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, перечень которых утвержден Правительством Российской Федерации, вправе потребовать уменьшения арендной платы на срок до одного года по договору аренды, заключенному до принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Закона № 68-ФЗ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в отношении зданий, сооружений, нежилых помещений или их частей, используемых в целях осуществления этим арендатором указанной деятельности.

Вопрос о размере уменьшения арендной платы решается по усмотрению сторон договора, поскольку положения закона в вопросе о размере уменьшения диспозитивны. В случае недостижения между сторонами соглашения о размере уменьшения, размер арендной платы (размер уменьшения) определяется судом с учетом размера, на который обычно снижается арендная плата.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 утвержден перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (далее – Перечень пострадавших отраслей российской экономики).

Распоряжением главы Чувашской Республики от 18.03.2020 № 113-рг на территории Чувашской Республики введен режим повышенной готовности.

Согласно сведениям из единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства истец является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Из выписки из единого государственного реестра юридических лиц следует, что основным видом деятельности истца является 47.78 – "Торговля розничная прочая в специализированных магазинах".

Согласно пункту 11 Перечня пострадавших отраслей российской экономики торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах (ОКВЭД – 47.7) включена в перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Поскольку вид деятельности "Торговля розничная прочая в специализированных магазинах" (ОКВЭД – 47.78) входит в подкласс "Торговля розничная прочими товарами в специализированных магазинах" (код ОКВЭД 2 –

47.7), он также включен в Перечень пострадавших отраслей российской экономики.

Материалами дела подтверждается и сторонами не оспорено, что помещение по договору передано арендатору для осуществления розничной торговли мебелью.

Таким образом, в спорном помещении арендатор фактически осуществлял деятельность в отрасли российской экономики, в наибольшей степени пострадавшей в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

С учетом указанных обстоятельств, а также заключения сторонами договора до введения режима повышенной готовности на территории Чувашской Республики, суд приходит к выводу о наличии у ООО "Дельта Трейд" права требовать уменьшения арендной платы по договору согласно части 4 статьи 19 Закона № 98-ФЗ.

Из материалов дела следует, что соглашение по вопросу об уменьшении размера постоянной части арендной платы сторонами не достигнуто.

Учитывая, что стороны не пришли к соглашению о проценте снижения постоянной части арендной платы, суд считает, что начиная с 01.04.2020 постоянная часть арендной платы по договору подлежит уменьшению на 50 % до 36 248 рублей 30 копеек в месяц. Такое уменьшение арендной платы соответствует принципам справедливости, равенства и соблюдения баланса прав и законных интересов сторон.

Таким образом, размер постоянной части арендной платы за период с 01.04.2020 по 26.05.2020 с учетом уменьшения на 50 % составляет 66 650 рублей 10 копеек исходя из следующего расчета:

$36\,248 \text{ рублей } 30 \text{ копеек} + (36\,248 \text{ рублей } 30 \text{ копеек} / 31 \text{ день (с } 01.05.2020 \text{ по } 31.05.2020) \times 26 \text{ дней (с } 01.05.2020 \text{ по } 26.05.2020)) = 66\,650 \text{ рублей } 10 \text{ копеек.}$

Материалами дела подтверждается, что размер переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 26.05.2021 составляет 5 297 рублей 8 копеек исходя из следующего расчета:

$1\,096 \text{ рублей } 52 \text{ копейки (сумма затрат арендодателя по коммунальным услугам за май 2020 года) / 31 \text{ день (с } 01.05.2020 \text{ по } 31.05.2020) \times 26 \text{ дней (с } 01.05.2020 \text{ по } 26.05.2020) = 919 \text{ рублей } 66 \text{ копеек.}$

$3\,034 \text{ рубля } 57 \text{ копеек (переменная часть арендной платы за март 2020 года) + } 1\,342 \text{ рубля } 85 \text{ копеек (переменная часть арендной платы за апрель 2020 года) + } 919 \text{ рублей } 66 \text{ копеек (переменная часть арендной платы за период с } 01.05.2020 \text{ по } 26.05.2020) = 5\,297 \text{ рублей } 8 \text{ копеек.}$

Согласно представленному в материалы дела платежному поручению от 25.03.2020 № 420 ООО "Дельта Трейд" произведена оплата постоянной части арендной платы по договору за апрель 2020 года в размере 72 496 рублей 60 копеек.

Поскольку у истца имелось обязательство по оплате постоянной части арендной платы за период с 01.04.2020 по 26.05.2020 в размере 66 650 рублей 10 копеек и переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 26.05.2020 по договору в размере 5 297 рублей 8 копеек, у истца возникла переплата арендной платы по договору в размере 549 рублей 42 копеек исходя из следующего расчета:

$72\,496 \text{ рублей } 60 \text{ копеек (произведенная истцом оплата платежным поручением от } 25.03.2020 \text{ № } 420) - 66\,650 \text{ рублей } 10 \text{ копеек (постоянная часть арендной платы за период с } 01.04.2020 \text{ по } 26.05.2020) - } 5\,297 \text{ рублей } 8 \text{ копеек}$

(переменная часть арендной платы за период с 01.03.2020 по 26.05.2020) = 549 рублей 42 копейки.

В силу пункта 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Следовательно, для возникновения обязательств из неосновательного обогащения необходимо доказать следующие обстоятельства: приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, отсутствие правового основания такого приобретения или сбережения, отсутствие обстоятельств, предусмотренных статьей 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации, размер неосновательного обогащения.

Иск о взыскании неосновательного обогащения подлежит удовлетворению, если будут доказаны факт получения или сбережения ответчиком имущества, отсутствие для этого правового основания, а также то, что неосновательное обогащение ответчика произошло за счет истца.

Доказательств возврата истцу 549 рублей 42 копеек ответчиком вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в материалы дела не представлено.

Поскольку данная сумма получена ответчиком в отсутствие на то оснований, указанная сумма является неосновательным обогащением ответчика и подлежит возврату истцу.

Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика неосновательного обогащения подлежит частичному удовлетворению в размере 549 рублей 42 копеек.

Истец также просил взыскать с ответчика 72 500 рублей обеспечительного платежа по договору.

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться обеспечительным платежом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 Гражданского кодекса Российской Федерации, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем.

При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

В случае ненаступления обстоятельств в предусмотренный договором срок или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон (пункт 2 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 4.7 договора установлено, что в случае надлежащего исполнения арендатором своих обязательств по договору, обеспечительный платеж подлежит возврату арендатору в течение 30 календарных дней с момента прекращения обязательств по договору.

Материалами дела подтверждается, что платежными поручениями от 16.05.2019 № 779, 03.06.2019 № 888, 21.06.2019 № 1037 арендатор внес обеспечительный платеж по договору в размере 72 500 рублей.

Поскольку договор расторгнут 26.05.2020, обязательства по оплате арендной платы исполнены истцом надлежащим образом, в силу пункта 4.7 договора обеспечительный платеж подлежит возврату истцу.

Доказательств возврата истцу обеспечительного платежа в размере 72 500 рублей ответчиком вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в материалы дела не представлено.

На основании изложенного требование ООО "Дельта Трейд" о взыскании с ответчика обеспечительного платежа в размере 72 500 рублей подлежит удовлетворению.

Истец просил взыскать с ответчика 6 396 рублей 5 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 03.04.2020 по 14.04.2021 и далее по дату вынесения решения суда.

Пунктом 2 статьи 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В пункте 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 48 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" от 24.03.2016 № 7 сумма процентов, подлежащих взысканию по правилам статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяется на день вынесения решения судом исходя из периодов, имевших место до указанного дня.

Принимая во внимание наличие на стороне истца неосновательного обогащения в размере 549 рублей 42 копеек, суд приходит к выводу о правомерности требования ответчика о взыскании с истца процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на указанную сумму.

Размер процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 27.05.2020 по 14.04.2021 составляет 21 рубль 34 копейки исходя из следующего расчета:

549 рублей 42 копейки (неосновательное обогащение истца) × 26 дней (с 27.05.2020 по 21.06.2020) × 5,5 % / 366 = 2 рубля 15 копеек;

549 рублей 42 копейки (неосновательное обогащение истца) \times 35 дней (с 22.06.2020 по 26.07.2020) \times 4,5 % / 366 = 2 рубля 36 копеек;

549 рублей 42 копейки (неосновательное обогащение истца) \times 158 дней (с 27.07.2020 по 31.12.2020) \times 4,25 % / 366 = 10 рублей 8 копеек;

549 рублей 42 копейки (неосновательное обогащение истца) \times 80 дней (с 01.01.2021 по 21.03.2021) \times 4,25 % / 365 = 5 рублей 12 копеек;

549 рублей 42 копейки (неосновательное обогащение истца) \times 24 дня (с 22.03.2021 по 14.04.2021) \times 4,5 % / 365 = 1 рубль 63 копейки.

В связи с тем, что обеспечительный платеж по договору в размере 72 500 рублей в установленный договором срок ответчиком не возвращен, требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на указанную сумму, является правомерным.

Проверив расчет процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных за несвоевременный возврат обеспечительного платежа по договору, суд установил, что истцом неверно определена дата, с которой подлежат начислению проценты за пользование чужими денежными средствами.

Пунктом 4.7 договора установлено, что обеспечительный платеж подлежит возврату арендатору в течение 30 календарных дней с момента прекращения обязательств по договору.

Поскольку договор расторгнут 26.05.2020, с учетом пункта 4.7 договора обязательство по возврату обеспечительного платежа подлежит исполнению до 25.06.2020, следовательно, проценты за пользование чужими денежными средствами подлежат начислению с 26.06.2020.

Размер процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 26.06.2020 по 14.04.2021 составляет 2 496 рублей 35 копеек исходя из следующего расчета:

72 500 рублей (сумма обеспечительного платежа) \times 31 день (с 26.06.2020 по 26.07.2020) \times 4,5 % / 366 = 276 рублей 33 копейки;

72 500 рублей (сумма обеспечительного платежа) \times 158 дней (с 27.07.2020 по 31.12.2020) \times 4,25 % / 366 = 1 330 рублей 16 копеек;

72 500 рублей (сумма обеспечительного платежа) \times 80 дней (с 01.01.2021 по 21.03.2021) \times 4,25 % / 365 = 675 рублей 34 копейки;

72 500 рублей (сумма обеспечительного платежа) \times 24 дня (с 22.03.2021 по 14.04.2021) \times 4,5 % / 365 = 214 рублей 52 копейки.

Размер процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 27.05.2020 по 14.04.2021 составляет 2 517 рублей 69 копеек.

За период с 15.04.2021 по 15.06.2021 размер процентов за пользование чужими денежными средствами составляет 611 рублей 41 копейку исходя из следующего расчета:

73 049 рублей 42 копейки (сумма неосновательного обогащения и обеспечительного платежа) \times 11 дней (с 15.04.2021 по 25.04.2021) \times 4,5 % / 365 = 99 рублей 7 копеек;

73 049 рублей 42 копейки (сумма неосновательного обогащения и обеспечительного платежа) \times 49 дней (с 26.04.2021 по 13.06.2021) \times 5 % / 365 = 490 рублей 33 копейки;

73 049 рублей 42 копейки (сумма неосновательного обогащения и обеспечительного платежа) \times 2 дня (с 14.06.2021 по 15.06.2021) \times 5,5 % / 365 = 22 рубля 1 копейка.

Размер процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 27.05.2020 по 15.06.2021 составляет 3 129 рублей 10 копеек.

Доказательств оплаты процентов за пользование чужими денежными средствами истец в материалы дела не представил.

При таких обстоятельствах требование истца о взыскании с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами подлежит частичному удовлетворению в размере 3 129 рублей 10 копеек за период с 27.05.2020 по 15.06.2021.

Заявляя встречные иски, ответчик просил взыскать с истца 393 505 рублей 20 копеек долга за период 01.03.2020 по 08.10.2021, в том числе: 381 191 рубль 80 копеек по постоянной части арендной платы за период с 01.05.2020 по 08.10.2020, 12 313 рублей 40 копеек по переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 08.10.2020.

В связи с тем, что договор расторгнут и помещение освобождено истцом 26.05.2020, оснований для начисления арендной платы по договору в период с 27.05.2020 по 08.10.2020 у ООО "МТВ 21" не имеется.

Вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не представил доказательства, которые подтверждали бы использование истцом помещения после расторжения договора.

Материалами дела подтверждается, что обязательства по оплате постоянной части арендной платы за период с 01.05.2020 по 26.05.2020 и переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 26.05.2020 исполнены ООО "Дельта Трейд" в полном объеме.

При таких обстоятельствах основания для удовлетворения требования ответчика о взыскании с истца 393 505 рублей 20 копеек долга за период 01.03.2020 по 08.10.2021 у суда отсутствуют.

Ответчик также просил взыскать с истца 397 717 рублей 57 копеек пеней за период с 24.04.2020 по 01.06.2021 и далее по день фактической оплаты долга.

В силу пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

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 (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Пунктом 5.2 договора установлено, что при неуплате или несвоевременной уплате арендатором предварительного платежа и (или) обеспечительного платежа и (или) арендных платежей в установленные договором сроки ему начисляются пени в размере 0,3 % от просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

С учетом вывода суда о размерах постоянной части арендной платы за период с 01.04.2020 по 26.05.2020, переменной части арендной платы за период с 01.03.2020 по 26.05.2020, подлежащих уплате арендатором, и произведенных ответчиком платежей, нарушение сроков по оплате постоянной и переменной частей арендной платы истцом не допущено.

При указанных обстоятельствах суд считает, что требование ответчика о применении в отношении истца меры ответственности за несвоевременное исполнение обязательств по договору в виде договорной неустойки является необоснованным и не подлежащим удовлетворению.

Истцом при обращении с иском в суд платежным поручением от 11.06.2020 № 617 уплачена государственная пошлина в размере 5 387 рублей.

Ответчиком при обращении в суд со встречным иском платежным поручением от 17.02.2021 № 219 уплачена государственная пошлина 16 360 рублей.

В силу подпунктов 1, 4 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины, подлежащей уплате за рассмотрение первоначального искового заявления, составляет 5 486 рублей, за рассмотрение встречного искового заявления – 19 155 рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы истца по уплате государственной пошлины за рассмотрение первоначального искового заявления в размере 2 691 рубля относятся на истца, в размере 2 696 рублей – на ответчика. Государственная пошлина в размере 99 рублей подлежит взысканию в доход федерального бюджета с ответчика.

В связи с отказом в удовлетворении встречного иска суд по правилам части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины в размере 16 360 рублей относит на ответчика, государственная пошлина в размере 2 795 рублей подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии

Р Е Ш И Л:

исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "МТВ 21" в пользу общества с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" 549 (пятьсот сорок девять) рублей 42 копейки неосновательного обогащения, 72 500 (семьдесят две тысячи пятьсот) рублей обеспечительного платежа, 3 129 (три тысячи сто двадцать девять) рублей 10 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 27.05.2020 по 15.06.2021, 2 696 (две тысячи шестьсот девяносто шесть) рублей расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части искового заявления общества с ограниченной ответственностью "Дельта Трейд" отказать.

В удовлетворении встречного искового заявления общества с ограниченной ответственностью "МТВ 21" отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "МТВ 21" в доход федерального бюджета 2 894 (две тысячи восемьсот девяносто четыре) рубля государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, в течение месяца с момента его принятия.

Решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, при условии, что оно было предметом рассмотрения Первого арбитражного апелляционного суда или Первый арбитражный апелляционный суд отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемых решения, постановления арбитражного суда.

Жалобы подаются через Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии.

Судья

Н.И. Ильмент

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 03.08.2020 9:29:59
Кому выдана Ильмент Наталия Ивановна