

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г. Москва

**Дело № А40-170204/17-10-1465**

12 июля 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена 03 июля 2018 года

Решение изготовлено в полном объеме 12 июля 2018 года

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Пуловой Л.В., членов суда: единолично, при ведении протокола секретарем Георгиева Е.Г., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)

к ПКФ "ЗООМОСКВА" (ОГРН 1027739193547)

о взыскании 2 005 717 руб. 09 коп.

с участием в судебном заседании:

от истца: Шахназарян Е.К. по дов. №33-Д-1367/17 от 28.12.2017г.;

от ответчика: Прохоренко А.Я. по дов. №б/н от 22.03.2018г., Алиев А.С. ген. Дир. по паспорту,

установил:

исковые требования заявлены о взыскании задолженности по договору аренды от 27.06.2007 №08-00325/07 на нежилое помещение площадью 280,20 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Вересаева, д.12, в размере 2 005 717 руб. 09 коп., из которых: основной долг – 1 957 116,48 руб. за период с 01.02.2016г. по 30.11.2016г. и пени – 48 600,61 руб. за период с 06.02.2016г. по 30.11.2016г.; о расторжении договора аренды имущества 27.06.2007 №08-00325/07; выселении ПКФ «Зоомосква» из нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Вересаева, д.12, площадью 280,20 кв.м. (этаж 2, помещение №1, комнаты 1-17), и обязанности передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту городского имущества города Москвы.

Ответчик возражал против удовлетворения заявленных требований в полном объеме, ссылаясь на фальсификацию дополнительного соглашения от 11.02.2016г. к договору аренды имущества 27.06.2007 №08-00325/07 об установлении с 11.02.2016г. ставки арендной платы за 1 кв. м. в год в размере 12 181 руб. без учета НДС. Ответчик утверждал, что спорное дополнительное соглашение к договору от имени общества подписано не генеральным директором Пчелинцевым А.В. В то же время, 11.02.2016г. было подписано дополнительное соглашение к договору аренды от 11.02.2016г. генеральным директором ПКФ «Зоомосква» Алиевым А.С. к договору аренды №08-00325/07 от 27.06.2007г., в котором установлен размер арендной платы в размере 3 500 руб. за 1 кв.м в год. Алиев А.С. является генеральным директором общества с 09.12.2015г. согласно выписки из ЕГРЮЛ. Кроме этого, ПКФ «Зоомосква» имеет статус субъекта малого предпринимательства.

Ответчик просил суд признать дополнительное соглашение об установлении с 11.02.2016г. ставки арендной платы за 1 кв. м. в год в размере 12 181 руб. содержащим

не соответствующие действительности сведения документом и отказать в его принятии (исключить из числа доказательств по делу).

Кроме этого, ответчик ходатайствовал о приостановлении производства по настоящему делу до вступления в законную силу судебного акта по делу №А40-121070/18-133-845 по иску ПКФ «Зоомосква» к Департаменту городского имущества города Москвы о признании незаключенном дополнительного соглашения от 11.02.2016г. к договору аренды имущества 27.06.2007 №08-00325/07.

Истец возражал против удовлетворения ходатайств ответчика.

Рассмотрев ходатайство ответчика об исключении из материалов дела дополнительного соглашения от 11.02.2016г. к договору аренды имущества 27.06.2007 №08-00325/07, суд отклоняет его как необоснованное в порядке ст. 159 АПК РФ, поскольку факт фальсификации указанного документа не подтвержден.

При этом, суд принимает во внимание, что ПКФ «Зоомосква» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Департаменту городского имущества города Москвы о признании недействительным (ничтожным) дополнительного соглашения от 11.02.2016 г. к договору N 08-00325/07 от 27.06.2007 г. на основании ст. ст. 166 - 170 ГК РФ, поскольку подписано не уполномоченным на то лицом (Пчелинцевым А.В.).

Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-202551/17 от 05 марта 2018 г., вступившим в законную силу постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.05.2018 в удовлетворении исковых требований отказано.

Кроме этого, в рамках дела А40-218932/17 по иску ООО ПКФ «ЗООМОСКВА» о признании незаконным отказа Департамента городского имущества города Москвы в предоставлении имущественной поддержки от 24.08.2016, обязанности дать ответ на письмо от 14.11.2016 г. № ДГИ-225899/16-(0)-1 с результатом рассмотрения заявления от 17.10.2016 г.; о признании незаконными действий (бездействия) Департамента городского имущества г. Москвы по предоставлению имущественной поддержки по заявлению ООО ПКФ «ЗООМОСКВА»; обязанности Департамент городского имущества города Москвы устранить нарушение прав и законных интересов ООО ПКФ «ЗООМОСКВА» в установленном законом порядке, оказать государственную услугу по предоставлению имущественной поддержки субъекту малого предпринимательства за 2016 г., 2017 г., согласно Постановления Правительства г. Москвы от 25.12.2012 г. № 800-ПП «О мерах имущественной поддержки субъектов малого предпринимательства, арендующих объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы»; обязанности Департамент городского имущества города Москвы произвести перерасчет задолженности по арендной плате по договору аренды недвижимого имущества N 08-00325/07 от 27.06.2007 г. заявителю было отказано в полном объеме.

Рассмотрев ходатайство ответчика о приостановлении производства по делу, суд не находит оснований для его удовлетворения.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 143 АПК РФ арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

При этом ст. 143 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает исключительный перечень оснований, при которых арбитражный суд обязан приостановить производство по делу

Объективной предпосылкой применения данной нормы является невозможность рассмотрения одного дела до принятия решения по другому делу. Такая предпосылка налицо в случае, когда данное решение будет иметь какие-либо процессуальные или материальные последствия для разбирательства по настоящему делу.

Таким образом, указанная норма Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает два обстоятельства обязательного приостановления производства по делу, а именно - наличие другого дела в любом из названных судов и связь этих требований по основаниям возникновения и (или) представленным доказательствам, а также, если имеется риск принятия противоречащих друг другу судебных актов (с.9 ст. 130 АПК РФ).

Отклоняя ходатайство ответчика, суд принимает во внимание, что эффективная судебная защита нарушенных прав может быть обеспечена, в том числе своевременным заявлением возражений или встречного иска.

Отклоняя ходатайство ответчика, суд не усматривает ущемления его имущественных интересов при рассмотрении настоящего дела.

С учетом предмета иска по делу, суд полагает возможным установить в рамках настоящего дела все обстоятельства, касающиеся его существа.

Кроме этого, заявитель не лишен права использовать для защиты своих нарушенных прав, такой способ защиты, как заявление по вновь открывшимся обстоятельствам.

Исследовав представленные документы с позиции положений ст. 71 АПК РФ, заслушав истца, суд считает требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между истцом и ответчиком заключен договор аренды недвижимого имущества 27.06.2007 № 08-325/07, согласно условиям которого ответчику предоставлено во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение по адресу: г. Москвы, расположенного по адресу г. Москва, Вересаева ул., дом 12.

Срок аренды установлен договором с 13.07.2007г. по 12.07.2012г.

Дополнительными соглашениями к договору сторонами срок аренды неоднократно продлевался по соглашению сторон.

Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке.

С учетом положений ст. ст. 606, 614 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом.

Согласно п.6.4 договора ответчик обязался оплачивать арендную плату ежемесячно не позднее 6 числа текущего месяца.

На основании п.3 дополнительного соглашения от 16.07.2014г. с 16.07.2014г. установлена ставка арендной платы в размере 12 314 руб. за 1 кв.м. в год.

Иск о взыскании задолженности по договору заявлен в редакции оспариваемого ответчиком дополнительного соглашения от 11.02.2016 г., согласно которому ставка арендной платы установлена в размере 12 181 руб. за 1 кв.м.

Указанным дополнительным соглашением также был установлен срок аренды до 10.02.2021г.

Согласно п.5.4.2, 6.4 договора аренды плата по договору производится ежемесячно, не позднее 5-го числа каждого месяца.

Согласно нормам ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Установлено, что задолженность ответчика по арендной плате составила 1 957 116,48 руб. за период с 01.02.2016г. по 30.11.2016г. и пени – 48 600,61 руб. за период с 06.02.2016г. по 30.11.2016г. в соответствии со ст. 330 ГК РФ и п.7.1 договора.

Претензиями от 06.12.2016г. №33-6-90310/16-(0)-1 и №33-6-90310/16-(0)-2 истец предложил ответчику устранить допущенные нарушения условий договора в течение месячного срока с даты направления претензии и перечислить денежные средства в счет

уплаты долга за указанные периоды на расчетный счет департамента. Также ответчику было предложено расторгнуть договор аренды, письменно подтвердив свое согласие в течение месячного срока с даты направления претензии.

Однако ответчик нарушения в установленный срок не устранил, согласия о расторжении договора не подтвердил.

В ст. 619 ГК РФ указаны основания для досрочного расторжения договора аренды арендодателем. Согласно указанной статье по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случае, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора.

Согласно ст. 450 ГК РФ существенным признается также нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, то она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с п. 2 ст. 450 настоящего Кодекса.

Ответчиком более 2-х раз подряд по истечении установленного договором срока не внесена арендная плата.

В соответствии с п. 2 ст. 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, следовательно, у ответчика отсутствуют основания для занятия спорного помещения.

Согласно ст. 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его не своевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки (пункт 2 статьи 622 ГК РФ).

Согласно разъяснениям Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в пункте 38 информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращение обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

Поскольку ответчиком в порядке ч.1 ст. 65,9 АПК РФ в суд не представлены надлежащие доказательства исполнения договора в полном объеме в соответствии с его условиями, суд не усматривает оснований для отказа в удовлетворении требования истца в полном объеме.

Суд не принимает доводы ответчика о том, что оспариваемое им дополнительное соглашение к договору аренды от 11.02.2016г. является ненадлежащим доказательством по делу, поскольку подписано от имени арендатора Пчелинцевым А.В., в то время как с 09.12.2015г. генеральным директором ПКФ "ЗООМОСКВА" согласно выписки из ЕГРЮЛ являлся Алиев Арзу Салман оглы, судом не принимается во внимание.

В соответствии с п.5.4.22 договора аренды арендатор обязался уведомить арендодателя о произошедших изменениях в обществе в течение 14 дней.

Ответчиком не представлены доказательства того, что истец был извещен о смене генерального директора общества, а у департамента не имелось оснований сомневаться в полномочиях лица, подписавшего дополнительное соглашение от имени общества.

Департамент обратился за государственной регистрацией дополнительного соглашения к договору аренды от 11.02.2016г., подписанного генеральным директором общества Пчелинцевым А.В., действующим на основании Устава.

Государственная регистрация дополнительного соглашения была приостановлена, с указанием на то, что на дату заключения указанного дополнительного соглашения генеральным директором общества являлся Алиев А.С.

В дальнейшем, в регистрирующий орган департаментом было представлено дополнительное соглашение от 11.02.2016г. к договору аренды с указанием размера арендной ставки – 12 181 руб. за 1 кв.м. в год, подписанное Алиевым Арзу Салман оглы, направленное обществом в департамент.

Суд также принимает во внимание установленные судами обстоятельства в рамках дела № А40-218932/17.

Так, 11.05.2016г ООО ПКФ «ЗООМОСКВА» обратилось в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки по Договору № 08-00325/07 от 27.06.2007.

Письмом от 08.06.2016 № ДГИ-99073/16-(0)-2 Департамент сообщил истцу о том, что вопрос предоставления имущественной поддержки на 2016 год включен в повестку заседания Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства.

Письмом от 24.08.2016 № ДГИ-166334/16-(0)-1 Департамент проинформировал заявителя, что Межведомственной комиссией по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства принято решение об отсутствии оснований для установления на 2016 год по договору аренды N 08-00325/07 от 27.06.2007.

17.10.2016 заявитель повторно обратился в Межведомственную комиссию по предоставлению имущественной поддержки по Договору № 08-00325/07 от 27.06.2007.

Письмом от 14.11.2016 № ДГИ-225899/16-(0)-1 Департамент сообщил заявителю о том, что вопрос предоставления имущественной поддержки на 2016 год включен в повестку заседания Межведомственной комиссии по предоставлению имущественной поддержки субъектам малого предпринимательства.

В соответствии с протоколом заседания МВК от 21.12.2016 № ДГИ-П-375/16 Письмом заявителю отказано в предоставлении имущественной поддержки в связи с несоблюдением следующих пунктов приложения к постановлению Правительства Москвы от 01.07.2013 N 424-ПП: 2.1.4. у арендатора отсутствует задолженность по арендной плате в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два периода оплаты. В нарушение данного пункта у арендатора ПКФ «ЗООМОСКВА» по состоянию на октябрь 2016 года (момент обращения в МВК) имеется недоплата по арендной плате в размере 1 754 415,13 рублей, что превышает размер арендной платы за два периода оплаты.

Решение в виде Письма было принято Департаментом 24.08.2016 и направлено ПКФ «ЗООМОСКВА» в лице директора Алиева А.С. 26.08.2016 г. по почте.

Доводы общества об отсутствии задолженности по арендной плате, так как Общество не было уведомлено о ее повышении, отклонено апелляционным судом.

В рамках дела № А40-202551/17 суды установили, что оснований для признания дополнительного соглашения от 11.02.2016 г. недействительной сделкой не установлено.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.02.2011 № 13970/10, в случае наличия спора о заключенности договора суд должен оценивать обстоятельства и доказательства в их совокупности и взаимосвязи в пользу сохранения, а не аннулирования обязательства, а также исходя из презумпции разумности и добросовестности участников гражданских правоотношений, закрепленной статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Произвольное признание договора незаключенным нарушает волю сторон на совершение и исполнение сделки, не противоречащей закону.

Внесение изменений в договор аренды путем установления новой ставки арендной платы обусловлено отсутствием законных оснований для предоставления обществу льготной ставки.

Таким образом, судом установлены все обстоятельства дела, имеющие существенное значение для рассмотрения заявленных требований.

Оснований для отказа в удовлетворении исковых требований в полном объеме у суда не имеется.

Руководствуясь ст.ст. 309, 310, 450, 453, 452, 606, 614, 619, 622 ГК РФ, ст.ст. 9, 64, 65, 71, 75, 110, 143, 176, 180-182 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ПКФ "ЗООМОСКВА" (ОГРН 1027739193547) в пользу Департамента городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423) денежные средства в размере 2 005 717 руб. 09 коп., из которых: основной долг – 1 957 116,48 руб. за период с 01.02.2016г. по 30.11.2016г. и пени – 48 600,61 руб. за период с 06.02.2016г. по 30.11.2016г.

Расторгнуть договор аренды имущества 27.06.2007 №08-00325/07 между ПКФ «Зоомосква» (ОГРН 1027739193547) и Департаментом городского имущества города Москвы.

Выселить ПКФ «Зоомосква» из нежилого помещения по адресу: г. Москва, ул. Вересаева, д.12, площадью 280,20 кв.м. (этаж 2, помещение №1, комнаты 1-17).

Обязать ПКФ «Зоомосква» передать данное помещение в освобожденном виде Департаменту городского имущества города Москвы.

Взыскать с ПКФ «Зоомосква» (ОГРН 1027739193547) в доходы федерального бюджета госпошлину в размере 35 028, 59 руб.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня его принятия.

СУДЬЯ

Л.В.Пулова