



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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№ 09АП-55655/2016**

г. Москва  
08 декабря 2016 года

Дело № А40-221740/16

Резолютивная часть постановления объявлена 05.12. 2016 г.  
Постановление изготовлено в полном объеме 08.12. 2016 г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи Сумароковой Т.Я.,  
судей Лящевского И.С., Барановской Е.Н.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Бутыревой К.Ф.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
Общероссийской общественной организации инвалидов «Всероссийское общество глухих» (ОГРН 1027739074186, ИНН 7703027707)  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 06 октября 2016 года  
по делу № А40-221740/15, принятое судьей Дружининой В.Г.,  
по иску Общероссийской общественной организации инвалидов «Всероссийское общество глухих» (123022, г. Москва, ул. 1905 года, д.10-А, стр.1, дата гос.рег. 01.09.1995, ОГРН 1027739074186, ИНН 7703027707)  
к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «С-ИНФО» (105043, г. Москва, ул. Первомайская, д.44/20, ОГРН 1037739209177, дата гос.рег. 24.01.2003, ИНН 7719036520)  
Третьи лица: ООО "ХАРРИС ТЕЛЕКОММУНИКАЦИИ (ИНН 7703291194 ОГРН 1027700376637), ООО "ИННОТЕКСТРОЙ» (ИНН 7703291483 ОГРН 1027700011118), ООО "ИНТРАВЕЛ СТОЛЕШНИКИ» (ИНН 7703327676 ОГРН 1027739557504), ООО "УМНЫЙ РЕБЕНОК" (ИНН 7703337040 ОГРН 1027739643249), (НП "ДЕТИ -ЛЮДИ МИРА") НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО МЕЖДУНАРОДНАЯ АССОЦИАЦИЯ ПО ЗАЩИТЕ ДЕТСТВА "ДЕТИ - ЛЮДИ МИРА" (ИНН 7703537218 ОГРН 1047797007433), ЗАО "ТК"СПЕЦСТРОИ" (ИНН 7703543250 ОГРН 1057746301095), ООО "ДИАМАНД" (ИНН 7701646116 ОГРН 1067746321411), ООО "ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ "С-инфо" (ИНН 7703633271 ОГРН 5077746751902), ООО ЧОП "ВИОЛАН" (ИНН 7703642332 ОГРН 1077759154241), ООО "АЛМИ-ОЛИМП" (ИНН 7703664230 ОГРН 1087746553333), ООО "МИАЛ-ОЛИМП" (ИНН 7703671414 ОГРН 1087746864061), ООО "ЛЮМИАЛ" (ИНН 7703673130 ОГРН 1087716983906), ООО "ФОРМ-АРТ" (ИНН 7703710670 ОГРН 1097746733666), ООО "АВАНМЕД"

(ИНН 7703717972 ОГРН 1107746234001), ООО "ИГОС" (ИНН 7703391103 ОГРН 1157746740051), ООО "ЦМСС" (ИНН 7703215450 ОГРН 1037739606190)

о расторжении договора, выселении и взыскании 393 278 руб. 71 коп

**при участии в судебном заседании представителей:**

**от истца:** Багрова Т.Л. по доверенности от 08.07.2016г., Евстигнеев О.Ю. по доверенности от 01.10.2015г.; Слепченко Татьяна Ивановна - сурдопереводчик (свидетельство №474 от 13.12.2008г.), (паспорт РФ 4603 №400187);

**от ответчика:** Шумских Д.В. по доверенности от 01.12.2016г.;

**от третьих лиц:** не явился, извещен;

Общероссийская общественная организация инвалидов «Всероссийское общество глухих» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «С-ИНФО» о расторжении договора № 01/12-97 от 01.12.1997г., выселении и взыскании 393 278 руб. 71 коп. из которых 85 000 руб. 00 коп. задолженность за ноябрь 2015 года, 170 000 руб. 00 коп. задолженность по арендной плате за два срока аренды в соответствии со ст. 614 ГК РФ, 132 863 руб. 50 коп. неустойка за период с 01.01.2013г. по 16.11.2015г. 5 415 руб. 21 коп. проценты по ст. 317.1 ГК РФ.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.10.2016 года принят отказ истца от исковых требований в части взыскания задолженности по арендной плате за ноябрь 2015 г. 85 000 руб., и арендной плате за два срока арендной платы в размере 170 000 руб. Производство по делу в данной части прекращено.

Взыскано с Общества с ограниченной ответственностью «С-ИНФО» в пользу Общероссийской общественной организации инвалидов «Всероссийское общество глухих» 132 863 руб. 50 коп. – неустойки. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

С решением суда первой инстанции в отказной части не согласился истец, подал апелляционную жалобу, в которой просит решение суда изменить, принять новый судебный акт. В обоснование жалобы заявитель ссылается на нарушение или неправильное применение судом норм материального и процессуального права, на неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

В судебном заседании заявитель апелляционной жалобы полностью поддержал ее доводы. Ответчик с решением суда согласен, просил оставить его без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения. Третьи в судебном заседании не участвовали, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом. Дело рассмотрено без их участия на основании п.3 ст.156 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Обсудив доводы апелляционной жалобы, изучив материалы дела, проверив в порядке ст. 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность вынесенного по делу решения арбитражного суда первой инстанции, правильность применения арбитражным судом норм материального и процессуального права и соответствие выводов суда установленным и исследованным по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам, суд установил следующие обстоятельства.

В силу ст. 606 Гражданского кодекса РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно разъяснению, содержащемуся в пункте 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств: обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Как следует из материалов дела, 01 декабря 1997 года между Общероссийской общественной организацией инвалидов "Всероссийское общество глухих" (ОООИ "ВОГ", Арендодатель, Истец) и Обществом с ограниченной ответственностью "С-Инфо" (ООО "С-Инфо", Арендатор, Ответчик) заключен Договор аренды № 01/12-97.

Договор заключен между сторонами на срок с 01 декабря 1997 года по 01 июня 2002 года (54 месяца), зарегистрирован в Комитете по управлению имуществом г. Москвы 30 января 1998 года.

Согласно акту от 02 декабря 1997 года приема передачи к Договору аренды Арендодатель передал Арендатору нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д. Ю-А, стр.1, подвал, включая помещения №№ 1-4, 8, 9, 11-34, общей площадью 593,3 кв.м. для использования в уставных целях.

Кроме того, к спорному Договору были заключены дополнительные соглашения от 01 сентября 1998 года, от 30 октября 1998 года, от 01 июля 1999 года, от 01 июля 2000 года (произведена государственная регистрация 06 декабря 2000 года), в том числе продление действия Договора аренды до 01 июля 2007 года; от 01 марта 2001 года (произведена государственная регистрация 04 апреля 2001 года); от 27 декабря 2002 года (произведена государственная регистрация 23 апреля 2003 года), в том числе продление действия Договора аренды по 31 декабря 2015 года; от 26 декабря 2005 года (произведена государственная регистрация 31 мая 2006 года); от 28 марта 2006 года к Договору аренды (произведена государственная регистрация 07 июня 2006 года), по условиям которого Арендодатель предоставил, а Арендатор принял в аренду недвижимое имущество - часть здания, расположенного по адресу: Москва, ул. 1905 года, д.А, стр.1, подвал, состоящее из помещения № 1, комнаты №№ 2, 8, 9, 11-47 общей площадью 655,4 кв.м.

В соответствии с условиями Договора стороны определили твердую сумму арендных платежей в размере 1 020 000 руб. в год, которая НДС не облагается (п. 11.5 Договора в редакции дополнительного соглашения от 28 марта 2006 года).

По условиям Договора, Арендатор вносит арендную плату в твердой сумме ежемесячно равными частями в размере 85 000 руб. не позднее 15 числа текущего месяца путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

Арендатор несет часть расходов по содержанию здания путем компенсации Арендодателю части понесенных Арендодателем расходов по содержанию здания и прилегающей территории (не входят в сумму арендной плата) по счетам Арендодателя (соответствующей сторонней эксплуатирующей организации) в размере пропорционально площади объекта относительно площади всего здания в течение 10 дней с момента получения счета Арендодателя (п. 5.3-5.6 Договора аренды в редакции Дополнительного соглашения от 26 декабря 2005 года).

Дополнительным соглашением от 26 декабря 2005 года к Договору аренды установлено, что размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в 10 лет (п. 11.3).

Пунктом 11.4 в редакции Дополнительного соглашения от 26 декабря 2005 года к Договору аренды сторонами согласовано, что в соответствии с п. 5 ст. 614 ГК

РФ в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок не более чем за два срока подряд. Под существенным нарушением Арендатором сроков внесения арендной платы стороны согласились считать просрочку сроком более 60 дней.

Согласно ст.619 Гражданского кодекса РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;

2) существенно ухудшает имущество;

3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;

4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с [пунктом 2 статьи 450](#) настоящего Кодекса.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Из материалов дела следует, что ответчиком систематически (с января 2013 года – по 09.2015 года) нарушались сроки оплаты арендной платы, просрочка в оплате в отдельные периоды составляла более 100 дней.

Поскольку Ответчиком в нарушение договорных обязательств допускалась просрочка по арендной плате, в связи с чем, Истцом в адрес Ответчика была направлена претензия от 07.09.2015 года с требованием о погашении образовавшейся задолженности, которая Ответчиком была оставлена без удовлетворения.

26.09.2015 года в адрес Ответчика Истцом была направлена претензия с требованием о погашении задолженности и расторжении Договора аренды, к которой приложен проект соглашения о расторжении договора аренды. Общая сумма задолженности по арендной плате на указанную дату составляла 425 000 руб. Ответчиком соглашение о расторжении договора подписано не было.

Согласно ст.452 Гражданского кодекса РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из [закона](#), иных правовых актов, договора или [обычаев](#) не вытекает иное. (в ред. Федерального [закона](#) от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

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. Таким образом, досудебный порядок, установленный ст.452 Гражданского кодекса РФ истцом соблюден.

Пунктом 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" установлено, что согласно [статье 619](#) ГК РФ, если арендатор не вносит арендную плату более двух раз подряд

по истечении установленного договором срока платежа, арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в судебном порядке.

Судам следует учитывать, что даже после уплаты долга арендодатель вправе в разумный срок предъявить иск о расторжении договора. Однако не предъявление такого требования в течение разумного срока с момента уплаты арендатором названного долга лишает арендодателя права требовать расторжения договора в связи с этим нарушением. (п. 23 введен [Постановлением](#) Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 N 13).

Из материалов дела следует, что задолженность по арендной плате ответчиком на момент обращения истца в суд с настоящим иском в полном объеме погашена не была.

Согласно ст.622 Гражданского кодекса РФ 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.

При таких обстоятельствах, вывод суда первой инстанции о неправомерности требований арендодателя о расторжении договора аренды и выселении ответчика из занимаемых помещений является несостоятельным.

Доводы апелляционной жалобы ответчика о неправомерности отказа суда первой инстанции во взыскании процентов на основании ст. ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ не могут быть приняты в качестве основания для изменения решения суда, поскольку как обоснованно указано судом первой инстанции согласно п. 83 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" положения Гражданского кодекса Российской Федерации в измененной [Законом](#) N 42-ФЗ редакции, например, [статья 317.1](#) ГК РФ, не применяются к правам и обязанностям, возникшим из договоров, заключенных до дня вступления его в силу (до 1 июня 2015 года). При рассмотрении споров из названных договоров следует руководствоваться ранее действовавшей редакцией Гражданского [кодекса](#) Российской Федерации с учетом сложившейся практики ее применения ([пункт 2 статьи 4, абзац второй пункта 4 статьи 421, пункт 2 статьи 422](#) ГК РФ).

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Исходя из изложенного, из совокупности представленных по делу доказательств решение суда первой инстанции подлежит отмене в части.

Госпошлина по иску и апелляционной жалобе в порядке ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ подлежит отнесению на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 176, п. 2 ст. 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Девятый арбитражный апелляционный суд

**ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 06 октября 2016 года по делу № А40-221740/15 отменить в части.

Расторгнуть заключенный между Общероссийской общественной организацией инвалидов "Всероссийское общество глухих" и Обществом с ограниченной ответственностью "С-Инфо" договор № 01/12-97 от 01 декабря 1997 года аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д.10А, стр.1, подвал, состоящее из помещения № 1, комнаты №№ 2, 8, 9, 11-47 общей площадью 655,4 кв.м.

Выселить Общество с ограниченной ответственностью "С-Инфо" из помещений, принадлежащих Общероссийской общественной организации инвалидов "Всероссийское общество глухих", расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1905 года, д.10А, стр.1, подвал, состоящее из помещения № 1, комнаты №№ 2, 8, 9, 11-47 общей площадью 655,4 кв.м.

В остальной части решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «С-ИНФО» (ОГРН 1037739209177, ИНН 7719036520) в доход федерального бюджета 12 000 (Двенадцать тысяч) госпошлины по иску и 3000 (три тысячи) руб. госпошлины за рассмотрение апелляционной жалобы.

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 Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Т.Я. Сумарокова

Судьи:

И.С. Лящевский

Е.Н. Барановская