



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

именем Российской Федерации

### РЕШЕНИЕ

г.Москва

Дело № А40-127352/10-105-1118

30 марта 2011 г.

резюмирующая часть решения объявлена 23.03.2011г.

полный текст решения изготовлен 30.03.2011г.

Арбитражный суд в составе

Судьи Никоновой О.И., единолично

при ведении протокола помощником судьи Волковой Е.И.

рассмотрев дело по иску Департамента имущества города Москвы

к ООО «АГРОВНЕШКОНСАЛТИНГ ИНКОРПОРЕЙТЕД»

о расторжении договора, взыскании 127.791 руб. 18 коп. и выселении

с участием от истца: Скокова С.В. доверенность от 18.02.11 №Д11/7230

от ответчика: Травкина Ю.С. доверенность от 10.03.10

### УСТАНОВИЛ:

Департамент имущества г.Москвы обратился в суд с требованиями к ООО «АГРОВНЕШКОНСАЛТИНГ ИНКОРПОРЕЙТЕД» о взыскании 114.125 руб. 05 коп. долга по арендным платежам за период с 01.05.2009г. по 31.08.2010г. на основании договора аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 21.12.2006г. №1-1546/06, 13.666 руб. 13 коп. пени за просрочку платежей по за период с 06.10.2008г. по 06.08.2010г., досрочном расторжении договора и выселении ответчика из арендуемых помещений.

В судебном заседании истец искимые требования поддержал в полном объеме со ссылкой на ст.ст. 15, 330, 393, 394, 450, 452, 614, 619, 622 ГК РФ. Истец признает погашение долга ответчиком. Отказ от иска в этой части истцом не заявлен, поскольку у представителя отсутствуют полномочия.

Ответчик искимые требования не признает, представил отзыв, в котором ссылается на погашение долга в полном объеме, просит снизить размер пени в порядке ст. 333 ГК РФ.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, оценив имеющиеся доказательства, суд находит требования подлежащими удовлетворению частично в силу следующих обстоятельств.

Принадлежность спорного недвижимого имущества на праве собственности городу Москве подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 06.02.2002г. (запись регистрации № 77-01/01-023/2002-835).

В соответствии с п.1 ст. 125 ГК РФ от имени субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Согласно п.1.1 Положения о Департаменте имущества города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы «Об утверждении Положения о Департаменте имущества города Москвы» от 01.04.08 № 255-ПП Департамент является функциональным органом исполнительной власти г.Москвы, обеспечивающим полномочия по управлению и распоряжению объектами собственности г.Москвы. Департамент имущества города Москвы является правопреемником Департамента государственного и муниципального имущества города Москвы.

Между сторонами заключен договор аренды нежилого фонда (нежилого помещения, здания, сооружения), находящегося в собственности Москвы от 21.12.2006г. №1-1546/06,

согласно которому истец передал, а ответчик принял в аренду нежилой объект общей площадью 100,10 кв.м., расположенный по адресу: г.Москва, ул. Б.Никитская, д.22/2.

Срок договора аренды установлен с 01.11.2006г. по 31.10.2011г. Договор прошел государственную регистрацию 22.11.2007г.

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

Согласно ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно расчету арендной платы в редакции дополнительного соглашения от 13.05.2008г. арендная плата установлена в размере 8.341 руб. 67 коп. в месяц, 100.100 руб. 04 коп. в год, и уплачивается до 5 числа текущего месяца.

Ответчик погасил задолженность по арендной плате, в связи с чем основания для взыскания долга с ответчика отсутствуют.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно п. 7.1 договора, в случае не внесения арендатором арендных платежей в установленные договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

Расчет пени за период с 06.10.2008г. по 06.08.2010г. произведенный истцом, судом проверен, арифметически и методологически выполнен верно. Требование истца о взыскании пени в размере 13.666 руб. 13 коп. является обоснованным.

Вместе с тем, согласно ст. 333 ГК РФ, «если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку».

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14 июля 1997 г. № 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" при наличии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации арбитражный суд уменьшает размер неустойки независимо от того, заявлялось ли такое ходатайство ответчиком.

Судом снижен размер взыскиваемой неустойки до 7.625 руб. 59коп. на основании ст.333 ГК РФ ввиду явной ее несоразмерности нарушению обязательства.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязанности по оплате аренды, истец направил ответчику претензию от 06.08.2010г. №8632/11/П/10 об оплате задолженности и расторжении договора в соответствии со ст.ст. 450,619 ГК РФ.

Согласно п.8.3 договора договор может быть досрочно расторгнут арендодателем в связи с невнесением арендатором арендной платы в течение двух периодов оплаты подряд либо недоплаты арендной платы, повлекшей задолженность, превышающую размер арендной платы за два периода оплаты.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных договором. В соответствии с п. 3 ст. 619 ГК РФ, в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату, договор аренды может быть досрочно расторгнут судом по требованию арендодателя.

В соответствии с ч. 2 ст. 452 ГК РФ требование об изменении или 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.

Из материалов дела следует, что в порядке досудебного урегулирования спора истец направил в адрес ответчика претензию от 06.08.2010г. №8632/11/П/10.

Исходя из правовой позиции, изложенной в п. 8 «Обзор практики разрешения споров, связанных с заключением, изменением и расторжением договоров» (приложение к информационному письму Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

от 05.05.1997 N 14), требование о расторжении договора лизинга (аренды) не подлежит удовлетворению, если в разумный срок устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

Таким образом, поскольку задолженность по арендным платежам, наличие которой явилось основанием для обращения истца в суд, ответчиком погашена в полном объеме, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для расторжения договора аренды.

Согласно ст. 622 ГК 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.

В связи с отказом в расторжении договора не имеется правовых оснований и для выселения ответчика из арендуемых помещений.

Расходы по госпошлине в соответствии со ст. 110 АПК РФ распределяются между сторонами пропорционально удовлетворенным требованиям с учетом п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.03.1997 № 6.

Руководствуясь ст.ст. 8, 12, 301, 309, 310, 330, 333, 450, 452, 606, 610, 614, 619, 622, 650 ГК РФ, ст.ст. 65, 110, 123, 156, 167, 170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью АГРОВНЕШКОНСАЛТИНГ ИНКОРПОРЕЙТЕД» в пользу Департамента имущества города Москвы пени в размере 7.625 руб. 59 коп. (семь тысяч шестьсот двадцать пять рублей 59 копеек).

В остальной части иска отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью АГРОВНЕШКОНСАЛТИНГ ИНКОРПОРЕЙТЕД» в доход федерального бюджета госпошлину в размере 2.000 руб. (две тысячи рублей).

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты его изготовления.

Судья

О.И. Никонова