



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Большая Советская, д. 30/11, г. Смоленск, 214001
[http:// www.smolensk.arbitr.ru](http://www.smolensk.arbitr.ru); e-mail: info@smolensk.arbitr.ru
тел. 8(4812)24-47-71; 24-47-72; факс 8(4812)61-04-16

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ Р Е Ш Е Н И Е

город Смоленск
28.02.2020

Дело № А62-8782/2019
Резолютивная часть решения оглашена 05.02.2020
Полный текст решения изготовлен 28.02.2020

Арбитражный суд Смоленской области в составе судьи Каринской И. Л. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Раствецкой В.Э., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью «Амирекс» (ОГРН 1026701424100; ИНН 6730038022), Индивидуального предпринимателя Радченкова Владислава Михайловича (ОГРНИП 307673114200109; ИНН 673000834323) к обществу с ограниченной ответственностью «Лалибела Кофе» (ОГРН 1147746015119, ИНН 7722831092) третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Класс» (ОГРН 1026701449323, ИНН 6731028820) о расторжении договора аренды нежилого помещения № 2/2015 от 15.07.2015, при участии в судебном заседании: от истцов: ООО «Амирекс»: Радченков М.О. – директор (паспорт, выписка из ЕГРЮЛ); Слончакова Е.В. – представитель по доверенности от 30.08.2019; ИП Радченкова В.М. – ИП Радченков В.М. (паспорт), Радченков М.О. – представитель по доверенности от 02.09.2019; от ответчика: Молоканова М.Л. – представитель по доверенности от 02.09.2019; Полещук К.А. – представитель по доверенности от 02.09.2019; от третьего лица: не явились, извещены надлежащим образом;

У С Т А Н О В И Л :

Общество с ограниченной ответственностью «Амирекс» (далее – истец-1, ООО «Амирекс») и индивидуальный предприниматель Радченков Владислав Михайлович (далее – истец-2, предприниматель, ИП Радченков В.М.) обратились в арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с

ограниченной ответственностью «Лалибела Кофе» (далее – ответчик, ООО «Лалибела Кофе») о расторжении договора аренды от 15.07.2015 № 2/2015.

Иск обоснован ссылками на положения 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивирован существенным нарушением обществом договорных обязательств, выразившимся в нарушении сроков внесения арендной платы, причинением ущерба объекту аренды, перепланировке нежилых помещений без согласия арендодателя, а также недопуском представителей арендодателя для осмотра объекта в соответствии с условиями договора аренды.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Класс» (ООО «Фирма «Класс»).

Из материалов дела следует, что между ООО «Амирекс» (арендодатель) и ООО «Лалибела Кофе» (арендатор) был заключен договор от 15.07.2015 № 2/2015 аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Смоленск, ул. Соболева, д.3 (литера «Е»), общей площадью 367,6 кв.м (далее по тексту – договор; том 1 л.д.11-14). Данный объект включает в себя следующие помещения: помещение № 2-199,7 кв.м, помещение № 3-12,0 кв.м, помещение № 4-10,8 кв.м, помещение № 5-6,0 кв.м, помещение № 6-14,8 кв.м, помещение № 7-25,5 кв.м, помещение № 8-13,8 кв.м, помещение № 9-5,9 кв.м, помещение № 10-5,9 кв.м, Помещенпе № 12-43,9 кв.м, помещение № 13-26,1 кв.м, помещение № 14-3,2 кв.м (пункт 1 договора).

В соответствии с пунктом 1.3 договора срок аренды установлен с 15.07.2015 года по 15.07.2020.

Согласно пункту 3.1 договора арендатор обязуется уплачивать арендодателю в течение установленного в договоре срока арендную плату, которая состоит из фиксированной части арендной платы: 97000 рублей в месяц (НДС не облагается) и изменяемой части арендной платы, эквивалентной стоимости потребленных арендатором электроэнергии, воды, газа.

Оплата фиксированной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя либо путем внесения наличных денежных средств в кассу Арендодателя, в срок не позднее 03 числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата изменяемой части арендной платы производится в течение 5 дней со дня получения Арендатором счетов, выставленных арендодателем, путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя (пункт 3.3 договора).

Согласно пункту 3.2 договора размер фиксированной части пересматривается арендодателем ежегодно по мере изменения уровня инфляции по Смоленской области в следующие даты: 1 июля 2016 г.; 1 июля 2017 г. ; 1 июля 2018 г.; 1 июля 2019 г.; 1 июля 2020 г.. Корректировка фиксированной части арендной платы производится путем умножения последнего размера фиксированной части арендной платы на уровень

инфляции (индекс потребительских цен), определенный на основании официальных данных органов государственной статистики.

В соответствии с пунктами 2.2.2-2.2.4 договора арендатор обязан:

2.2.2 содержать объект и инженерные коммуникации в надлежащем состоянии в соответствии с санитарными, пожарными, экологическими, технологическими нормами и регламентами;

2.2.3 своевременно вносить арендную плату;

2.2.4 не производить реконструкции объекта, переоборудования инженерных коммуникаций и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия арендодателя. Неотделимые улучшения Объекта производить только с письменного разрешения арендодателя;

2.2.5 при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического, газового и прочего оборудования объекта немедленно принять меры по устранению неполадок. Немедленно извещать арендодателя и аварийные службы о всяком повреждении, аварии и иных событиях, нанесшим или грозящим нанести объекту ущерб и немедленно принять меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения объекта с разумной степенью заботливостью об объекте.

Пунктом 7.1 договора стороны предусмотрели право арендодателя ежемесячно проверять состояние переданного а аренду объекта и порядок его использования арендатором.

Объект аренды передан от арендодателя арендатору по акту приема-передачи от 15.07.2015 (том 1 л.д.16).

Дополнительным соглашением от 01.12.2018 (том 1 л.д.17-18) в договор внесены изменения: в связи с переходом права собственности на объект аренды в долевую собственность по договору купли-продажи от 02.11.2018, права арендодателя приобретены индивидуальным предпринимателем Радченковым Владиславом Михайловичем (арендодатель 2).

При этом, названным дополнительным соглашением внесены изменения в пункт 3.1 договора аренды, который изложен в следующей редакции: арендатор обязуется уплачивает арендодателю 2 индивидуальному предпринимателю Радченкову Владиславу Михайловичу в течении установленного в договоре срока фиксированную часть арендной платы в размере 97 000 руб. в месяц (НДС не облагается). Арендатор обязуется уплачивать арендатору 1 – ООО «Амирекс» изменяемую часть арендной платы, эквивалентной стоимости потребленных арендатором электроэнергии, воды, газа.

Также, пункт 3.3. договора изложен в следующей редакции: оплата фиксированной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет ИП Радченкова В.М. не позднее 03 числа месяца, за который осуществляется платеж. Оплата изменяемой части арендной платы производится в течение 5 дней со дня получения арендатором счетов, выставленных арендодателем, согласно показаниям приборов учета, в соответствии с установленными снабжающими

организациями тарифами, путем перечисления денежных средств на расчетный счет ООО «Амирекс».

19.07.2019 ООО «Амирекс» и ИП Радченковым В.М. в адрес ООО «Лалибела Кофе» заказной почтовой корреспонденцией направлены уведомления о расторжении договора в связи с нарушением арендатором своих обязательств по договору (том 1 л.д.38-40, 42-45).

В ответном письме от 19.07.2019 в адрес ООО «Амирекс» ООО «Лалибела Кофе» возражало против расторжения договора, указало, что не получало уведомления о расторжении договора от ИП Радченкова В.М.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения истцов в суд с настоящим заявлением.

Ответчик представил отзыв на иск, в котором полагал заявленные требования необоснованными.

Оценив доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, определив относимость, допустимость и достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, заслушав пояснения представителей сторон, суд пришел к следующему выводу.

На основании [статьи 309](#) Гражданского кодекса 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу [пункта 1 статьи 606](#) Гражданского кодекса по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно [пункту 2 статьи 450](#) Гражданского кодекса по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных указанным [Кодексом](#), другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

[Статья 619](#) Гражданского кодекса предусматривает, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, в том числе в случае, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями, а также в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. При расторжении договора обязательства сторон прекращаются ([пункт 2 статьи 453](#) Гражданского кодекса).

Основанием для обращения истцов в суд с требованием о расторжении договора послужило нарушение обществом сроков внесения арендной платы, предусмотренных пунктом 3.3 договора аренды.

В соответствии с условиями договора оплата фиксированной части арендной платы должна производиться ежемесячно в срок не позднее 03 числа месяца, за который осуществляется платеж (пункт 3.3 договора).

Представленными в материалы дела платежными поручениями (т. 1, л.д. 132-166, том 2 л.д.1-36) подтверждается тот факт, что ответчиком неоднократно допускались просрочки по внесению арендной платы.

Так, в 2017 году со стороны ответчика имело место нарушение сроков внесения постоянной части арендной платы при оплате за февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь и декабрь 2017; в 2018 году – при оплате за январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь и декабрь 2018, февраль, март, март, апрель, июнь и июль 2019.

Кроме того, 19.07.2019 истцами в адрес ООО «Лалибела Кофе» направлено уведомление о повышении арендной платы на основании пункта 3.2 договора с 01.07.2019 до 116 480 руб. , согласно следующему расчету: 1.07.2016 - 104275 руб. (индекс потребительских цен с 1.07.15 по 30.06.16 - 107,5%) с 1.07.2017 - 108550 руб. (индекс потребительских цен с 1.07.16 по 30.06.17 - 104,1%) с 1,07.2018 - 110830 руб. (индекс потребительских цен с 1.07.17 по 30.06.18 - 102,1%) с 1.07.2019-116480 руб. (индекс потребительских цен с 01.07.18 по 30.06.19 - 105,1%).

В ответном письме от 22.07.2019 ООО «Лалабела Кофе» считало необоснованным повышение истцом арендной платы. При этом, арендатор не согласился с размером установленной арендной платы, поскольку посчитал, что индекс роста потребительских цен необходимо считать только за последний год аренды, в котором осуществляется ее повышение.

Суд полагает данную позицию ответчика ошибочной ввиду следующего.

На основании пункта 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (пункт 3 статьи 614 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктом 3.2 договора размер фиксированной части пересматривается арендодателем ежегодно по мере изменения уровня инфляции по Смоленской области в следующие даты: 1 июля 2016 г.; 1 июля 2017 г.; 1 июля 2018 г.; 1 июля 2019 г.; 1 июля 2020 г.. Корректировка фиксированной части арендной платы производится путем умножения последнего размера фиксированной части арендной платы на уровень инфляции (индекс потребительских цен), определенный на основании официальных данных органов государственной статистики.

С момента заключения договора 15.07.2015 размер стоимости арендной платы не изменялся.

В соответствии с пунктом 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой" при применении пункта 3 статьи 614 ГК РФ судам необходимо исходить из того, что в течение года должно оставаться неизменным условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления.

При этом фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ условия договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.

Из содержания пункта 3.2 договора следует, что арендная плата увеличивается на сумму, пропорциональную росту индекса инфляции, установленному уполномоченным органом.

Однако момент, начиная с которого следует определять пропорцию роста инфляции, в договоре не определен.

При этом судами не учтено, что в силу пункта 2 статьи 9 ГК РФ отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Разумные ожидания сторон относительно размера арендной платы, который стороны договора на момент его заключения и за весь период действия предполагали получить и оплатить, соответственно, судами не установлены.

При наличии в договоре аренды условия о пересмотре арендодателем арендной платы, в том числе при изменении индекса инфляции, отсутствует необходимость заключения дополнительного соглашения об установлении нового размера арендной платы и, соответственно, государственной регистрации этого соглашения. Изменение размера арендной платы не является в данном случае изменением условия договора о размере арендной платы применительно к п. 3 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора.

Следовательно арендатор правомерно воспользовался своим правом на увеличение арендной платы.

Учитывая, тот факт, что официальный индекс инфляции не публикуется

государственным органом статистики по Смоленской области, истец уменьшил размер задолженности исходя из официально опубликованных индексов потребительских цен.

Индекс потребительских цен является одной из составляющих для расчета индекса инфляции. При разрешении спора, суд учитывает, что арендодатель увеличил размер арендной платы на величину, ниже чем уровень инфляции, на индекс потребительских цен.

Расчет увеличения размера арендной платы выполнен истцом исходя из роста индекса потребительских цен за период с 01.07.2016 года по 01.07.2019г.

Из расчета с применением индекса потребительских цен, размер постоянной части арендной платы должен составлять на 01.07.2019 – 116 375 рублей.

Вместе с тем, поскольку ответчик продолжал уплачивать арендную плату за июль - декабрь в прежнем размере 97 000 руб., являются обоснованными доводы уточненного искового заявления о наличии на стороне ответчика задолженности по фиксированной части арендной платы за август – декабрь 2019 в сумме 96 875 руб.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что нарушение ООО «Лалибела Кофе» сроков внесения арендной платы имело место более двух раз подряд в течение календарного года, носило систематический характер, что в силу пункта 3.3 договора, пункта 3 части 1 статьи 619 ГК РФ является основанием для расторжения договора аренды.

Также, обосновывая требования, истцы сослались на то, что ответчик пользуется спорными помещениями с существенным нарушением условий договора.

При этом указал, что 14.02.2019 по сообщению третьего лица внутри спорных помещений произошел пожар - из всех окон шел густой, едкий дым. Директор ООО «Амирекс» Радченков М.О. и ИП Радченков В.М. прибыли на объект для проведения осмотра. Прилегающая территория также была заполнена дымом. Ответчик, пытаясь скрыть происходящее, в нарушение условий оговора не сообщил истцам о пожаре на объекте, всячески пытался воспрепятствовать допуску на объект. Тем не менее, истец настоял на вызове сотрудников МЧС и при их содействии истцу удалось зафиксировать следы пожара на объекте.

Ответчик по данным доводам возражал, указав, что 14.02.2019 имело место задымление в производственном помещении в результате технологического процесса по обжарке кофе. В результате данного задымления арендованное имущество не пострадало.

Определением арбитражного суда от 10.10.2019 от Управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Смоленской области истребованы материалы проверки, проведенной в связи с происшествием, имевшем место 14.02.2019 в производственном помещении по адресу: г. Смоленск, ул. Соболева, д. 3, литер Е.

Согласно материалам указанной проверки установлено, что объектом пожара являются зерна кофе, находящиеся в охладительной установке

производственного цеха. В результате пожара подгорели зерна кофе в охлаждающей установке на площади 1 кв.м. Согласно справкам, представленным ООО «Лалибела Кофе» и ИП Радченковым В.М., материального ущерба произошедшим возгоранием не причинено (том 3 л.д.75-82, 173-176).

Согласно пункту 2.2.5 договора при обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического, газового и прочего оборудования объекта арендатор обязан немедленно принять меры по устранению неполадок. Немедленно извещать арендодателя и аварийные службы о всяком повреждении, аварии и иных событиях, нанесшим или грозящим нанести объекту ущерб и немедленно принять меры по предотвращению угрозы дальнейшего разрушения или повреждения объекта с разумной степенью заботливостью об объекте.

В рассматриваемом случае ответчик не уведомил истцом об аварийной ситуации на спорном объекте.

Однако, с учетом содержания пункта 5.2 договора, указанное неуведомление, равно как и недопуск для осмотра состояния переданного в аренду имущества, не могут быть расценены судом на существенные нарушения условий договора, влекущие его расторжение.

Определением арбитражного суда от 10.10.2019 сторонам предложено произвести совместный осмотр спорного имущества, являющегося предметом аренды по договору от 15.07.2015 № 2/2015, в целях фиксации состояния указанного имущества.

Согласно представленному акту осмотра от 09.11.2019, осмотр произведен представителями истцов и ответчика, с использованием видеосъемки, ИП Радченковым В.М. осуществлялись замеры помещений с использованием технических средств. При этом, подробного описания осмотренных сторонами помещений и выявленных дефектов названный акт не содержит (том 4 л.д.12).

В дополнение данного акта Радченковым В.М. представлен в дело подготовленный им технический отчет № 4919 по обследованию нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Смоленск, ул.Соболева, д.3, литера Е, переданного ООО «Лалибела Кофе» по договору аренды (том 4 л.д.60-95).

ООО «Лалибела Кофе» представлена видеозапись осмотра, которая приобщена к делу (том 4 л.д.96).

Согласно названному техническому отчету из помещения №2 (нумерация согласно техническому паспорту ФГУП «Ростехинвентаризация») в помещение здания принадлежащее ООО «Класс» в несущей стене шириной 600 мм. самовольно пробит проем размером 2,66 x 2,80 (h) метров без проведения должных мероприятий по усилению несущей конструкции стены.

Факт наличия указанного проема ответчик не оспаривал, однако указал, что не производил пробивку проема, указанный проем существовал задолго до передачи ему спорных помещений в аренду.

Проанализировав доводы сторон, исследовав представленные в дело документы, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1.2 договора поэтажный план с указанием помещения, передаваемого арендатору, содержится в извлечении из технического паспорта на нежилые помещения № 8511 (приложение №1), являющемся неотъемлемой частью договора.

Согласно представленному в материалы дела извлечению из технического паспорта, инвентарный номер 8511, на нежилые помещения, расположенные по адресу: г.Смоленск, ул.Соболева, д.3, в стене между помещением № 2 на поэтажном плане, и смежным помещением, принадлежащим другому лицу, отсутствуют дверные проемы (том 3 л.д.110-118).

Отсутствие дверного проема также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 05.12.2019 (том 4 л.д.121-124).

В соответствии с актом приема-передачи от 15.07.2015 арендатор принял спорные нежилые помещения общей площадью 367,6 кв.м согласно техническому паспорту ФГУП «Ростехинвентаризация».

Таким образом, суд считает установленным факт передачи арендодателем арендатору помещений, конфигурация которых соответствует отраженной в извлечении из технического паспорта, инвентарный номер 8511.

В период аренды спорные помещения из владения ответчика не выбывали, доказательств иного в материалы дела не представлено.

На момент осмотра, в указанной стене помещения № 2 имеется проем размером 2,66 x 2,80 (h) метров. Указанное подтверждается материалами дела, в том числе: техническим отчетом № 4919, приложенными фотоматериалами, а также видеозаписью, сделанной при осмотре помещений. Ответчиком наличие указанного проема не опровергнуто.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что данное нарушение условий договора является существенным, являющимся основанием для расторжения договора в соответствии с пунктом 5.2.1; поскольку изменение и переоборудование помещения производилось без согласия на то арендодателя и без соответствующей разрешительной документации. Доказательств иного ответчиком не представлено.

С учетом установленных обстоятельств и представленных в дело доказательств, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований ООО «Амирекс» и ИП Радченкова В.М. о расторжении договора от 15.07.2015 № 2/2015.

Руководствуясь статьями 167 - 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Расторгнуть заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью «Амирекс» (ОГРН 1026701424100; ИНН 6730038022), индивидуальным предпринимателем Радченковым Владиславом Михайловичем (ОГРНИП 307673114200109; ИНН 673000834323) и обществом

с ограниченной ответственностью «Лалибела Кофе» (ОГРН 1147746015119, ИНН 7722831092) договор от 15.07.2015 № 2/2015 аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г.Смоленск, ул.Соболева, д.3 (литера «Е»), общей площадью 367,6 кв.м.

Лица, участвующие в деле, вправе обжаловать настоящее решение суда в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию – Двадцатый арбитражный апелляционный суд (г.Тула), в течение двух месяцев после вступления решения суда в законную силу в кассационную инстанцию – Арбитражный суд Центрального округа (г. Калуга) при условии, что решение суда было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы. Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Смоленской области.

Судья

И.Л. Каринская