

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ**г.Москва****Дело № А40-21922/17-176-196****11 августа 2017 года**

Полный текст решения изготовлен 11 августа 2017 года

Резолютивная часть решения объявлена 26 июля 2017 года

Арбитражный суд города Москвы**в составе:** судьи Рыбина Д.С.**при ведении протокола секретарем судебного заседания Кужугет М.А.****рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ПАО «Моспромстрой»****к ответчику:** ООО «Халхом»**о взыскании 141.745.064 рублей 48 копеек****с участием:** от истца – Рахманов И.Ш. по дов. от 29.12.2016 № 19-05/363, Кейзеров К.П. по дов. от 09.06.2017 № 19-05/160;

от ответчика – Галаев Д.К. по дов. от 18.07.2017 №7, Галаев К.К. по дов. от 18.07.2017 № 8;

УСТАНОВИЛ: ПАО «Моспромстрой» (далее по тексту также – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением о взыскании с ООО «Халхом» (далее по тексту также – ответчик) 124.228.660 рублей 98 копеек, из них 69.476.088 рублей 98 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.01.2016 по 02.11.2016, суммы штрафа в размере 32.276.041 рубля 50 копеек и неустойки в размере 22.276.530 рублей 5 копеек.

Судом отказано ответчику в удовлетворении ходатайства о назначении судебной строительно-технической экспертизы, поскольку предмет исследования по предложенной экспертизе не соответствует предмету спора и его обстоятельствам.

Истец уточнил предмет исковых требований в порядке ст.49 АПК РФ, в связи с чем в окончательной редакции исковых требования заявлены о взыскании с ответчика 141.745.064 рублей 48 копеек, из них 69.476.088 рублей 98 копеек задолженности по арендной плате за период с 01.01.2016 по 02.11.2016, суммы штрафа в размере 32.276.041 рубля 50 копеек и неустойки в размере 39.992.934 рублей 00 копеек.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении и возражении на отзыв ответчика, со ссылкой на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору аренды нежилых помещений от 16.11.2015 № 6101МПС/ТВ/28/АР-04/15.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на то, что истцом ответчику в пользование было предоставлено нежилое помещение, не соответствующее условиям договора и его фактическому назначению. При этом ответчик также ходатайствовал о применении судом положений ст.333 Гражданского кодекса РФ в части снижения неустойки.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей явившихся в судебное заседание сторон, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности на основании ст.71 АПК РФ, суд считает исковые требования обоснованными, однако подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что в рамках исполнения обязательств по договору аренды нежилых помещений от 16.11.2015 № 6101МПС/ТВ/28/АР-04/15 (далее по тексту также – договор) истец (арендодатель) предоставил ответчику (арендатору) по акту о передаче объекта аренды от 16.11.2015 во временное владение и пользование нежилое помещение площадью 3.098,5 кв.м, расположенное в здании по адресу: г.Москва, ул.Тверская, д.28, корп.1, для организации работы торгового центра. Договор заключен сроком на 5 лет и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Согласно обоюдно подписанному контрагентами договора акту о передаче объекта аренды от 16.11.2015, арендатор произвел осмотр и пробную эксплуатацию санитарно-технического оборудования, а также систем оповещения, энергоснабжения и отопления, расположенных на объекте аренды. При этом контрагенты договора установили, что все системы находятся в рабочем состоянии (п.4 акта). Арендатор произвел осмотр объекта аренды на предмет наличия первичных средств пожаротушения. Первичные средства пожаротушения находятся в рабочем состоянии (п.5 акта). Арендатор претензий к состоянию объекта аренды, в том числе всех его принадлежностей, не имеет (п.6 акта).

Порядок расчетов между контрагентами установлен ч.ч.4 и 5 договора, исходя из размера условной единицы за 1 кв.м в год арендуемой площади, согласованной контрагентами в п.5.3 договора.

В связи с неоднократными нарушениями арендатором своих обязательств по договору в части внесения арендной платы в установленные договором сроки (п.12.2.3 договора), а также в части осуществления текущего ремонта объекта аренды с нарушением положений п.7.20 договора, что отражено в акте приемки помещений от 02.11.2016, истец 27.09.2016 исх. № 46-1255 и повторно 27.10.2016 исх. № 46-1487 направил в адрес ответчика уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора и требование об освобождении и возврате арендуемого помещения.

Ответчик в нарушение ст.ст.307, 309, 310, 614, 779, 781 Гражданского кодекса РФ арендную плату за период с 01.01.2016 по 02.11.2016 не вносил, в связи с чем задолженность ответчика перед истцом согласно представленному истцом расчету на дату принятия решения по настоящему делу по договору составляет 69.476.088 рублей 98 копеек, что по существу ответчиком не оспаривается.

В рамках рассмотрения настоящего дела истцом к взысканию с ответчика на основании ст.330 Гражданского кодекса РФ и п.9.2 договора также заявлена неустойка в размере 39.992.934 рублей 00 копеек за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в части внесения арендной платы в установленные договором сроки за период с 23.11.2015 по 19.07.2017 и штраф в размере 32.276.041 рубля 50 копеек за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в части п.7.24. Расчет сумм неустойки и штрафа судом проверен и признан математически и методологически верным, ответчиком не оспорен и контррасчет не представлен.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении судом неустойки на основании ст.333 Гражданского кодекса РФ в связи с ее несоразмерностью последствиям нарушенного обязательства.

В соответствии с п.71, 73 и 77 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п.1 ст.2, п.1 ст.6, п.1 ст.333 Гражданского кодекса РФ). Ответчик должен

представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (п.1 и 2 ст.333 Гражданского кодекса РФ).

При этом несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (ч.1 ст.65 АПК РФ).

Аналогичные разъяснения даны в п.42 Постановления Пленума ВС РФ № 6 и Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и п.п.2 и 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации».

Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

При удовлетворении исковых требований суд исходит из норм ст.333 Гражданского кодекса РФ, и вышеприведенных разъяснений ВАС РФ, снижая размер неустойки до 13.148.361 рубля 86 копеек (исходя двукратной ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей в период нарушения обязательства), с учетом компенсационного характера неустойки в гражданско-правовых отношениях, принципа соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств должником, периода начисления неустойки, которая не должна служить средством обогащения кредитора.

В силу п.9 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.03.1997 № 6 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства Российской Федерации о государственной пошлине» разъяснено, что при уменьшении арбитражным судом размера неустойки на основании ст.333 Гражданского кодекса РФ расходы истца по государственной пошлине подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее уменьшения.

Между тем доводы ответчика, изложенные в отзыве, о том, что истцом ответчику в пользование было предоставлено нежилое помещение, не соответствующее условиям договора и его фактическому назначению, а также о наличии скрытых существенных недостатков арендуемого помещения, документально не подтверждены, противоречат обстоятельствам спора и имеющимся в материалах дела доказательствам, в том числе обоюдно подписанному контрагентами договора акту о передаче объекта аренды от 16.11.2015, в котором арендатор подтвердил наличие первичных средств пожаротушения и их работоспособность (п.5 акта), установил, что все системы находятся в рабочем состоянии (п.4 акта); а также указал на то, что арендатор претензий к состоянию объекта аренды, в том числе всех его принадлежностей, не имеет (п.6 акта).

На основании изложенного с учетом ч.1 ст.65 и ч.3.1 ст.70 АПК РФ суд пришел к выводу о том, что при наличии документально подтвержденной задолженности и нарушении ответчиком сроков исполнения обязательств по договору, исковые требования подлежат удовлетворению в части 114.900.492 рублей 34 копеек.

Расходы по уплате госпошлины относятся на ответчика в порядке ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.8, 9, 11, 12, 307, 309, 310, 330, 331, 333, 606, 614 Гражданского кодекса РФ и ст.ст.4, 9, 65, 70, 71, 75, 102, 110, 123, 131, 156, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Халхом» (ОГРН 5137746081391, ИНН 7726734477, зарегистрировано по адресу: 117535, г.Москва, 3-й Дорожный проезд, д.4, корп.1, дата регистрации: 18.11.2013) в пользу Публичного акционерного общества «Моспромстрой» (ОГРН 1027739028943, ИНН 7710034310, зарегистрировано по адресу: 127994, г.Москва, ул.Малая Дмитровка, д.23/15, стр.1, дата регистрации: 18.01.1994) 114.900.492 рубля 34 копейки, из них 69.476.088 рублей 98 копеек задолженности, сумму штрафа в размере 32.276.041 рубля 50 копеек и неустойку в размере 13.148.361 рубля 86 копеек, а также расходы по уплате государственной пошлины в размере 200.000 рублей 00 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Д.С. Рыбин