

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**

12 мая 2011 г.

Дело № А40-72651/10
109-602

г. Москва

Резолютивная часть решения объявлена 07.02.2011г.

Полный текст решения изготовлен 12.05.2011г.

Арбитражный суд в составе:**Председательствующего:** судьи А.А. Гречишкина,**рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску** ООО «КрисТина»

к ООО «Первая Фабрика Бубликов»

третье лицо: ООО «Услуга-Сервис»

об обязанности не чинить препятствия

и встречный иск о взыскании

с участием:**от истца** – не явился., извещен;**от ответчика** – Подольский И.М., дов. от 19 08 10**от третьего лица** – не явился. извещен

При ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Галстян А.П.

УСТАНОВИЛ:

1. ООО «КрисТина» обратилось с иском к ООО «Первая Фабрика Бубликов» об обязанности не чинить препятствия в пользование имуществом в арендуемом помещении по адресу: г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 18, стр.7, на основании договора субаренды №23/10 от 23.10.09.

В порядке ст.51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, по инициативе суда привлечено ООО «Услуга-сервис».

В обоснование своих требований истец сослался на то обстоятельство, что в рамках договора субаренды он владел и пользовался вышеуказанным помещением для организации цеха по производству продовольственной продукции. Однако с 07.05.2010 по настоящее время доступ в помещение ответчиком прекращен по мотиву наличия задолженности по внесению арендной платы. Поскольку в нарушение условий

договора ООО «КрисТина» письменно о наличии задолженности извещено не было, имущество предметом договора субаренды не является, прекращение доступа в помещение и лишение права пользования соответствующим имуществом незаконно и иск подлежит удовлетворению на основании ст.ст. 309, 310, 615 ГК РФ.

Ответчик иск не признал, сославшись на то обстоятельство, что истец свои обязательства по оплате арендуемого помещения надлежащим образом не исполнял, в связи с чем 07.05.2010 было принято решение о прекращении доступа в помещении и удержании находящегося там имущества истца на основании ст. 359 ГК РФ. При этом ответчик также сослался на то, что о наличии задолженности истец письменно уведомлялся, перечень имущества, а также право собственности на него не подтверждены, а деятельность ООО «КрисТина» не сопряжена с наличием кассового аппарата и бухгалтерности в условиях производственного цеха.

Кроме того, ответчик предъявил встречный иск о взыскании 346 000 руб. в возмещение задолженности по субарендной плате на основании договора №23/10 от 23.10.09, 166 320 руб. штрафной неустойки за просрочку платежа.

В обоснование своих требований ООО «Первая Фабрика Бубликов» сослалось на то обстоятельство, что в рамках указанного договора ООО «КрисТина» было передано во владение и пользование за плату помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 18, стр.7. ООО «КрисТина» свои обязательства исполняла ненадлежащим образом, субаренду за декабрь 2009, февраль, март, май 2010 не внес до настоящего времени, за октябрь, ноябрь 2009 внес несвоевременно, в связи с чем должен возместить задолженность и уплатить неустойку.

ООО «КрисТина» против иска возразило, сославшись на то обстоятельство, что субарендная плата вносилась своевременно и в полном объеме, что подтверждается имеющимися в материалах дела расписками о получении денежных средств.

Третье лицо встречные требования ответчика поддержал, сославшись на наличие задолженности по оплате субаренды истцом. При этом пояснило, что договор аренды, заключенный с ООО «Первая Фабрика Бубликов», прекращен в связи с истечением его

срока действия.

Истец и третье лицо в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Спор рассмотрен в их отсутствие на основании ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

2. Заслушав представителя ответчика, оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд пришел к следующим выводам:

Как усматривается из материалов дела, между ответчиком и третьим лицом был заключен договор аренды № 40/09 от 01.10.09, в соответствии с которым арендодатель (третье лицо) передал во временное владение и пользование арендатора нежилое помещение, общей площадью 354,7 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Генерала Дорохова, д. 18, стр.7, а также установленное в нем холодильное оборудование.

В свою очередь 23.10.2009 между истцом и ответчиком был заключен договор субаренды №23/10, в соответствии с которым субарендодатель(ответчик) передает во временное владение и пользование субарендатору (истец) указанное нежилое помещение, а также установленное в нем оборудование в соответствии с Приложением №4, а субарендатор обязался принять помещение и оборудование и уплатить за него арендную плату. Срок действия договора не был указан, поэтому данный договор следует считать договором, заключенным на неопределенный срок

В соответствии с п.4 договора размер субарендной платы составляет сумму в размере 110 000 руб. в месяц. При этом плата перечисляется не позднее 5 числа каждого текущего месяца на расчетный счет субарендодателя.

Субарендная плата не включает в себя оплату за коммунальные услуги, электроэнергию и другие услуги.

Размер арендной платы и порядок ее внесения может быть изменен субарендодателем при условии изменения законодательством или актами Правительства Москвы порядка расчета арендной платы, стоимости, а также размера расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием здания, в иных случаях по усмотрению арендодателя.

В соответствии с п.7.3 договора в случае нарушения срока перечисления субарендной платы субарендатор выплачивает субарендодателю штрафную неустойку 0,1% от месячной суммы субарендной платы за каждый день просрочки.

В соответствии с п.п.8.1, 8.2 договора субарендодатель имеет право отказаться от исполнения договора и расторгнуть его во внесудебном порядке, в том числе, и в случае если субарендатор допустил просрочку своего обязательства по оплате платы и такая просрочка составила более одного месяца.

В обоснование своих требований истец ссылается на то обстоятельство, что с 07.05 2010 ответчик незаконно прекратил доступ в арендуемое им помещение, в котором находится принадлежащее ООО «КрисТина» имущество, в том числе, бухгалтерская отчетность. При этом в соответствии с п.2.1.4 договора истец о наличии у него задолженности письменно не извещался, уведомлений о расторжении договора не получал. Ответчик ссылается на то, что в соответствии со ст. 359 ГК РФ имеет право на удержание имущества.

Из обстоятельств дела следует, что ответчик направил истцу уведомление от 05 05 10, в котором сообщил, что предупреждает о прекращении договора субаренды. На момент направления уведомления ответчик не оплатил долг по субарендной плате за февраль 2010 г. – полностью, а за декабрь 2009 г. и март 2010 г. - частично.

В п. 8 договора предусмотрено право субарендодателя на одностороннее расторжение договора в связи с просрочкой оплаты субарендной платы. Субарендодатель вправе за 30 дней направить субарендатору письменное уведомление об отказе от договора за 30 дней до предполагаемой даты его прекращения.

Суд считает, что спорный договор субаренды прекращен с 05 06 10, учитывая, что субарендодатель правомерно воспользовался своим правом на одностороннее расторжение договора.

По мнению суда, на момент рассмотрения спора договор прекращен, поэтому у истца отсутствует право требовать от ответчика нечинения препятствий в пользовании имуществом в спорном помещении.

3. Судом рассмотрен встречный иск о взыскании долга по субарендной плате в размере 346 000 р. и неустойки в размере 166 320 р.

Как следует из обстоятельств дела, ООО «КрисТина» свои обязательства по внесению арендной платы за февраль 2010 – полностью, а за декабрь 2009 г. и март 2010 г. - частично, не исполнило, поэтому с него подлежит взысканию сумма в размере 244 33, 34 р. по встречному иску. Суд считает, что подлежит отказу в удовлетворении требования о взыскании с ООО «КрисТина» долга по субарендной плате за май 2010 г. в сумме 102 666, 566 р., поскольку из обстоятельств дела следует, что ООО «КрисТина» не имело доступа к спорному помещению в мае 2010 г., следовательно, и не должно платить плату, которая взимается за пользование помещением.

ООО «КрисТина» факт внесения субарендной платы в срок не подтвердило, доказательств погашения задолженности не представило. При этом представленные в материалы дела копии расписок таковыми доказательствами не являются, поскольку порядок внесения платы, установленный договором, надлежащим способом не изменялся, а из содержания расписок не усматривается, что денежные средства переданы именно ответчику и именно в счет оплаты спорного договора.

4. ООО «Первая Фабрика Бубликов» просит взыскать неустойку в размере в размере 166 320 руб. Из расчета, приложенного к встречному иску, следует, что пеня рассчитывается по 20 09 10.

Суд считает расчет неверным исходя из следующих обстоятельств.

Истец производит расчет пени по 20 09 10 включительно, между тем спорный договор, по мнению суда, прекращен 04 06 10.

По мнению суда, взыскание неустойки после расторжения договора неправомерно, что подтверждается действующей судебной практикой, выраженной, в частности, в определениях ВАС РФ от 15 04 11 № ВАС-5284/11, от 11 02 10 № 17763.

ООО «Первая Фабрика Бубликов» производит расчет пени исходя из ставки 0,2 % годовых, ссылаясь на п. 7.15. договора. Между тем, по мнению суда, подлежит применению положение п. 7.3. договора, в соответствии с которым в случае нарушения срока перечисления субарендной платы субарендатор выплачивает субарендодателю штрафную неустойку 0,1%. Положение, изложенное в п. 7.3. договора является специальным, а положение п. 7.15. – общим, поэтому исходя из общеправового правила разрешения указанной коллизии подлежит применению специальное положение договора.

Кроме того, суд полагает, что имеются основания для применения положений ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера неустойки до 8 000 р. Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации). Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 21.12.2000 N 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения. Критериями для установления несоразмерности подлежащего уплате штрафа последствиям нарушения обязательства в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства. При этом суд оценивает возможность снижения неустойки с учетом конкретных обстоятельств дела. Из представленных материалов следует, что размер неустойки по договору составляет 0,1 % в день, что соответствует 36 % годовых, в то время как в настоящее время ставка рефинансирования ЦБ РФ составляет 7,75 %

Расходы по оплате госпошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ подлежат распределению между сторонами.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 4, 16, 49, 65, 66, 69, 71, 75, 110, 156, 167-175, 176, 180, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Отказать в удовлетворении иска ООО «КрисТина» о нечинении препятствий.

Взыскать с ООО «КрисТина» в пользу ООО «Первая Фабрика Бубликов» долг в сумме 244 333 рублей 34 копейки, неустойку в сумме 8 000 рублей, расходы по оплате госпошлины в сумме 8 263, 55 р.

Отказать в удовлетворении остальной части требований.

Взыскать с ООО «Первая Фабрика Бубликов» в доход бюджета госпошлину в сумме 2000 р.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

А.А.Гречишкин

