

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-180357/18-41-1491****Резолютивная часть решения объявлена 06.03.2019****Решение в полном объеме изготовлено 22.03.2019**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителей истца Радовича И.С. по доверенности от 22.06.2018 № 77 АВ 7470894 и ответчика Бидяк И.И. по доверенности от 01.02.2019, дело по иску ИП Фролова Евгения Александровича (ОГРН 310774625000461) к ООО «Аврора-Н» (ОГРН 1157746305474) о взыскании 9 807 890 руб., 3-е лицо ООО «НОВОМОЛЛ», **установил:**

Истец просит суд взыскать с ответчика 9 807 890 руб., в том числе 372 800 руб. обеспечительного платежа, перечисленного по договору субаренды от 26.06.2017 № ЛФ-06/17-Н, 9 435 090 руб. штрафа, начисленного на основании п. 13.5.4 договора, судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 80 000 руб., по уплате государственной пошлины.

В обосновании исковых требований истец сослался на то, что сторонами заключен договор субаренды от 26.06.2017 № ЛФ-06/17-Н, по которому истец арендовал помещение в торговом центре площадью 186, 4 кв. м по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 13. 26.03.2018 ответчик в одностороннем порядке без предварительного уведомления прекратил доступ истца в арендуемое помещение, в связи с чем истец в одностороннем порядке отказался от исполнения договора, потребовал уплатить штраф в размере, согласованном сторонами в п. ... договора, возратить обеспечительный платеж.

Ответчик против иска возразил, сослался на то, что доступ истца в арендованное им помещение прекратил не ответчик, а 3-е лицо, которое является собственником здания торгового центра, причиной явилось нарушение истцом требований противопожарной безопасности.

В судебное заседание не явилось 3-е лицо, о месте и времени судебного разбирательства извещено надлежащим образом, в связи с чем дело рассматривалось в отсутствие представителя 3-го лица и по имеющимся в деле доказательствам в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Ответчик против иска возразил, в отзыве на исковое заявление сослался на то, что помимо помещения, арендовавшегося истцом у ответчика, истец арендовал смежное помещение у 3-го лица (арендодателя), доступ в которое в связи с проводимой органами прокуратуры и МЧС России проверкой всех торговых центров ограничивал истцу не ответчик, а 3-е лицо (арендодатель), указал на то, что истцом не доказан факт ограничения (прекращения) доступа со стороны ответчика, заявил о наличии у истца задолженности по арендной плате за период с апреля 2018 года.

3-е лицо в отзыве на исковое заявление против иска возразило, сослалось на то, что является собственником здания торгового центра, помещения в котором сдаются в аренду арендаторам для осуществления коммерческой деятельности в соответствии с согласованным сторонами торговым профилем. Помещения на 4-м этаже здания сдавались в аренду ИП Черношенцеву А.В. и ООО «Аврора-Н», которое сдало помещение в субаренду истцу.

С 26.03.2018 деятельность батутного парка приостановлена из-за нарушения арендатором ИП Черношенцевым А.В. норм и правил пожарной безопасности, в связи с чем 16.04.2018 3-е лицо направило в адрес ИП Черношенцева А.В. уведомление о расторжении договора, однако впоследствии стороны договорились расторгнуть договор по соглашению сторон, 04.05.2018 ИП Черношенцев А.В. возвратил помещение 3-му лицу.

О том, что истец является субарендатором помещения на основании договора субаренды, заключенного с ответчиком, 3-е лицо не знало, к 3-му лицу истец по каким-либо вопросам, связанным с использованием помещения, не обращался.

Исследовав письменные доказательства, представленные сторонами и 3-м лицом, заслушав объяснения представителей истца и ответчика, суд установил, что 26.06.2017 истцом в качестве субарендатора и ответчиком в качестве арендатора заключен договор субаренды № ЛФ-06/17-Н, согласно которому арендатор обязуется передать в пользование субарендатору за плату помещение площадью 186, 4 кв. м на 4-м этаже здания по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Гоголя, д. 13, - а субарендатор обязуется принять помещение и осуществлять пользование помещением в соответствии с торговым профилем на условиях, установленных договором.

Согласно разделу 1 договора торговый профиль означает целевое назначение, для которого помещение передается арендатору в аренду, целевым назначением помещения является развлекательный батутный центр.

Согласно п. 2.3 договора арендатор обязуется передать, а субарендатор принять помещение в субаренду на условиях договора. Передача помещения в субаренду оформляется сторонами путем подписания акта приема-передачи помещения в субаренду.

В соответствии с п. 3.5 договора субарендатор обязуется в течение 5-ти рабочих дней с момента подписания договора перечислить на расчетный счет арендатора обеспечительный платеж в сумме 372 800 руб., что соответствует сумме арендной платы за 2 месяца аренды.

Разделом 5 договора установлено, что субарендатор несет ответственность за противопожарную безопасность и соблюдение противопожарных норм внутри арендуемого помещения, самостоятельно и за свой счет обеспечивает соблюдение требований пожарной безопасности в помещении, а раздел 8 договора возлагает на субарендатора обязанность непрерывно осуществлять коммерческую деятельность в соответствии с торговым профилем в помещении в установленные рабочие часы в течение всего срока действия договора, при этом использование помещения с другой целью без предварительного письменного согласия арендатора не допускается.

Основания и порядок изменения и расторжения договора установлены в разделе 13. Так, п. 13.1 договора предусмотрено, что досрочное расторжение, а также изменение договора может иметь место по соглашению сторон, по требованию арендодателя (арендатора) или субарендатора в случаях, предусмотренных законодательством и договором, по решению суда. Арендодатель (арендатор) вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления субарендатору письменного уведомления в случаях, перечисленных в п. 13.2.1-13.2.11 договора, в частности, если субарендатор использует помещение с нарушением нормативных противопожарных требований и не устраняет данные нарушения в 10-дневный срок с момента получения требования арендодателя (арендатора), а в случае, если уполномоченным государственным органом было выдано официальное предписание об устранении нарушений, - в срок, указанный в предписании.

Согласно п. 13.5.4 договора субарендатор вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке посредством направления письменного уведомления арендатора в случае, если арендатор, кроме случаев и обстоятельств, предусмотренных законодательством, договором и (или) согласованных

с субарендатором, или наступления обстоятельств непреодолимой силы, запрещает или препятствует субарендатору в пользовании помещением по целевому назначению сроком более двух календарных месяцев подряд в течение одного календарного года.

Согласно п. 13.6 договора об одностороннем отказе от исполнения договора субарендатор письменно уведомляет арендатора. По истечении 20-ти рабочих дней с момента получения арендатором уведомления субарендатора договор считается расторгнутым. При этом арендатор возвращает субарендатору обеспечительный платеж, а субарендатор обязан освободить помещение до даты расторжения договора, указанной в уведомлении, и вернуть его по акту приема-передачи помещения. При этом в случае одностороннего отказа субарендатора от исполнения договора по основанию, предусмотренному п. 13.5.4, субарендатор имеет право требовать уплаты арендатором штрафа в размере, эквивалентном 150 000 долларов США.

По акту приема-передачи помещения в субаренду от 15.09.2017, подписанному обеими сторонами и заверенному отпечатками их печатей, помещение передано субарендатору, при этом в п. 4 акта указано, что помещение отвечает санитарным, противопожарным и техническим нормам, соответствует условиям договора и пригодно к надлежащей эксплуатации.

17.02.2018 сторонами подписан акт о начале коммерческой деятельности в арендованном истцом помещении

По платежному поручению от 29.06.2017 № 1 истец перечислил ответчику 372 800 руб. в качестве обеспечительного платежа.

Из представленных суду доказательств следует, что доступ истца в арендованное им у ответчика помещение с 26.03.2018 прекращен.

Так, истец представил в дело составленные администратором батутного парка служебные записки от 26.03.2018, от 16.04.2018 и от 22.04.2018, в которых указано, что помещение закрыто, двери опечатаны, подача электроэнергии приостановлена, фотографии, которые свидетельствуют о том, что батутный центр, организованный истцом в помещении, арендованном у ответчика, с 26.03.2018 закрыт.

В судебном заседании 21.02.2019 судом проводился опрос свидетеля Вавилова Виктора Валерьевича, который пояснил, что до 26.03.2018 батутный парк в здании торгового центра работал, никаких проверок, в том числе на предмет соблюдения противопожарных требований, не проводилось, никаких предписаний от МЧС России истец не получал, 26.03.2018 помещение батутного парка закрыто, о чем сотрудники в течение 2-х месяцев составляли акты. По истечении 2-х месяцев истец вывез имущество из помещения батутного парка, составил акт возврата помещения и передал его ответчику для подписания, однако ответчик акт возврата не подписал.

По истечении 2-х месяцев со дня прекращения доступа истца в арендованное им помещение, а именно уведомлением от 19.06.2018 № 16 истец в одностороннем порядке отказался от исполнения договора и потребовал выплатить штрафную неустойку, предусмотренную п. 13.5.4 договора, в размере 9 522 000 руб. и вернуть обеспечительный платеж в размере 372 800 руб.

Ст. 309 ГК Российской Федерации возлагает на стороны обязательства обязанность исполнять его 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.

Согласно ст. 329-330 ГК Российской Федерации исполнение обязательства может обеспечиваться различными способами, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), которой 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. При этом по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ст. 606 ГК Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Ст. 615 Кодекса возлагает на арендатора обязанность пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

В соответствии со ст. 450.1 Кодекса предоставленное Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Ст. 381.1 Кодекса устанавливает, что денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 1062 Кодекса, по

соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж). Обеспечительным платежом может быть обеспечено обязательство, которое возникнет в будущем. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства. В случае ненаступления в предусмотренный договором срок этих обстоятельств или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Судом установлено, что заключенный сторонами договор субаренды помещения устанавливал целевое назначение помещения (торговый профиль) – батутный парк.

Доказательства того, что помещение использовалось истцом с нарушением этого целевого назначения (торгового профиля), суду не представлены.

При этом суд отмечает, что ответчик арендовал помещения у 3-го лица по договору аренды от 23.05.2015 № 11-ДДА/ГН, согласно п. 2.4 которого помещение предоставляется арендатору для целевого использования в соответствии с торговым профилем, а также в складских и административных целях, связанных с его торговым профилем, в течение всего срока аренды по договору, за исключением случаев, когда арендатор получил предварительное письменное согласие арендодателя на осуществление иных видов деятельности.

Торговый профиль означает использование арендатором помещения в соответствии со следующим целевым назначением: организация работы многозального кинотеатра для целей киноvideообслуживания населения (с возможностью мультиплекса и проведения конференций, презентаций, собраний и саммитов), с организацией общепита (бара, кафе, ресторана с организацией кухни, с зоной для курения и возможностью продажи алкогольной продукции), работы игровых автоматов-симуляторов (не относящихся к игорному бизнесу), торговли в рамках рекламно-маркетинговых акций, организации работы магазина по продаже сопутствующих сувенирных и иных товаров, установки банкоматов, платежных терминалов, автоматических касс по продаже билетов, дисконтных карт, карт оплаты, организации продажи товаров и услуг с помощью автоматизированных систем (торговых автоматов), а также для складских и административных целей.

Таким образом, ответчик, передавая истцу в субаренду одно из помещений, арендованных у 3-го лица, под развлекательный батутный центр, самовольно изменил целевое назначение (торговый профиль), определенное в договоре аренды.

Не представлены суду и доказательства того, что истец использовал помещение с нарушением нормативных противопожарных требований, не устранил эти нарушения

в 10-дневный срок с момента получения требования арендодателя (арендатора), как и доказательства того, что уполномоченным государственным органом было выдано официальное предписание истцу как субарендатору либо арендодателю (арендатору) об устранении нарушений, выявленных в помещении, арендованном истцом.

Напротив, истец представил суду доказательства выполнения в помещении работ по монтажу и пуско-наладке автоматической установки водяного пожаротушения, автоматической установки пожарной сигнализации, системы оповещения и управления эвакуацией – договор подряда от 12.10.2017 № 1515-1, акт по форме КС-2, справку по форме КС-3

Кроме того, судом установлено, что с 26.03.2018 помещение, арендованное истцом, закрыто, и оставалось закрытым в течение более двух календарных месяцев подряд в течение одного календарного года. Поскольку помещение передано истцу во временное пользование ответчиком, именно последний обязан обеспечить истцу возможность использования помещения.

Таким образом, что истец в полном соответствии с п. 13.5.4 договора отказался от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке, потребовал возврата обеспечительного платежа и уплаты штрафа, как это предусмотрено в п. 13.6 договора.

Доводы 3-го лица относительно взаимоотношений с ИП Черношенцевым А.В. судом отклоняются, поскольку не имеют отношение к исполнению договора субаренды, заключенного истцом и ответчиком.

При указанных обстоятельствах суд считает, что основания для удержания ответчиком обеспечительного платежа отсутствуют, об уменьшении неустойки по правилам ст. 333 ГК Российской Федерации ответчиком не заявлено, в связи с чем иск удовлетворяется судом в полном объеме.

Кроме того, суд взыскивает с ответчика в пользу истца судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 80 000 руб., понесенные на основании договора об оказании юридических услуг от 26.06.2019 № 26-06/04 и оплаченные по платежному поручению от 09.07.2018 № 28, при этом суд принимает во внимание характер спора, размер исковых требований, объем представленных суду доказательств по делу и полагает заявленную сумму разумной применительно к данному делу.

Судебные расходы в виде государственной пошлины взыскиваются с ответчика в соответствии со ст. 110 АПК Российской Федерации

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 329, 330, 381.1, 450.1, 606, 615 ГК Российской Федерации, ст. 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

#### **Р Е Ш И Л:**

иск удовлетворить;

взыскать с ООО «Аврора-Н» в пользу ИП Фролова Евгения Александровича 9 807 890 руб., в том числе 372 800 руб. обеспечительного платежа и 9 435 090 руб. неустойки, а также 72 039 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины и 80 000 руб. – по оплате услуг представителя.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

**Судья**

**О.А.Березова**