



## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

---

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

05.02.2014

Дело № А41-16810/13

Резолютивная часть постановления объявлена 29.01.2014

Полный текст постановления изготовлен 05.02.2014

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Чучуновой Н.С., Калининой Н.С.,

при участии в заседании:

от Комитета по управлению имуществом Химкинского района Московской области – Белоусова М.Г. – доверен. от 21.11.2013г.

от негосударственного образовательного частного учреждения дошкольного образования «ГУРАНИЯ» – Коробова Я.А. – доверен. от 01.06.2013г., Гурарий А.В. – директор, решение № 3 от 03.04.2012г.

рассмотрев в судебном заседании 29.01.2014

кассационную жалобу негосударственного образовательного частного учреждения дошкольного образования «ГУРАНИЯ»

на решение от 29.07.2013

Арбитражного суда Московской области,

принятое судьей Бирюковой Е.В.,

на постановление от 29.10.2013

Десятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Александровым Д.Д., Диаковской Н.В., Ханашевич С.К.,

по делу № А41-16810/13 по иску Комитета по управлению имуществом Химкинского района Московской области

к негосударственному образовательному частному учреждению дошкольного образования «ГУРАНИЯ»

о расторжении договора, обязанности возвратить нежилое помещение и взыскании задолженности по арендной плате

#### УСТАНОВИЛ:

Комитет по управлению имуществом Администрации городского округа Химки Московской области обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к негосударственному образовательному частному учреждению дошкольного образования «ГУРАНИЯ» о расторжении договора аренды № 4342 от 21.08.2012, обязанности ответчика возвратить в освобожденном виде нежилое помещение муниципальной собственности, расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, квартал Международный, ул. Покровская, д. 3 (отдельно стоящее), общей площадью 702,2 кв. м, взыскании задолженности по арендной плате в размере 828089,79 руб., пени в размере 153147,30 руб., НДС в размере 126318,78 руб.

Решением Арбитражного суда Московской области от 29.07.2013 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2013 решение Арбитражного суда Московской области от 29.07.2013 по делу № А41-16810/13 оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ответчик обратился с кассационной жалобой в Федеральный арбитражный суд Московского округа, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Московской области от 29.07.2013 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от

29.10.2013 по делу №А41-16810/13; отказать истцу во взыскании задолженности по арендной плате в размере 828 089,79 рублей, пени в размере 153 147,30 рублей, НДС в размере 126 318,78 рублей и расторжении договора аренды №4342 от 21.08.2012 по основаниям указанным в решении суда.

В качестве оснований обоснованности жалобы ответчик ссылается на не соответствие выводов судов фактическим обстоятельствам делам и представленным в материалах дела доказательствам, нарушение единообразия в толковании и применении судами норм права, судом не была дана надлежащая оценка доводом ответчика о невозможности использования арендованных помещений, в связи с отказом в предоставлении лицензии для осуществления дошкольной образовательной деятельности, получив заключение о невозможности использования объекта аренды в целях установленных договором аренды, ответчик считает возможным не вносить арендную плату, вынесенные судебные акты по настоящему делу не мотивированы, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель подтвердил доводы, изложенные в жалобе, просил отменить решение Арбитражного суда Московской области от 29.07.2013 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2013 по делу №А41-16810/13; отказать истцу во взыскании задолженности по арендной плате в размере 828 089,79 рублей, пени в размере 153 147,30 рублей, НДС в размере 126 318,78 рублей и расторжении договора аренды №4342 от 21.08.2012 по основаниям указанным в решении суда

Истец доводы кассационной жалобы отклонил, просил судебные акты оставить в силе.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемых судебных актов, суд кассационной инстанции приходит к выводу о том, что отсутствуют основания, предусмотренные статьей 287 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены или изменения оспариваемых судебных актов, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, между сторонами заключен договор №4342 на аренду нежилого помещения (здания, сооружения), находящегося в муниципальной собственности городского округа Химки от 21.08.2012.

По условиям вышеуказанного договора истец (арендодатель) сдал по акту приёмки-передачи от 03.09.2012, а ответчик (арендатор) приняло во временное пользование нежилое помещение общей площадью 702,2 кв.м., расположенное по адресу: Московская обл., г.Химки, квартал Международный, ул. Покровская, д.3 (отдельно стоящее, условный номер объекта 50-50-10/009/2012-196), для целевого использования: осуществление дошкольной образовательной деятельности, сроком аренды с 03.09.2012 по 02.08.2013.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием возникновения гражданских прав и обязанностей являются, в том числе и договоры.

В силу статьи 606 Гражданского кодекса 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.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды.

Платежи и расчеты по договору определены в разделе 3 договора. Арендная плата начисляется из расчета: 1,2 этажи – 2 476 руб. 80 коп. за 1 кв.м. в

год, подвал – 2 270 руб. 40 коп. за 1 кв.м. в год по ставкам, принятым Решением совета депутатов от 24.08.2011 №72/5. Ежемесячная арендная плата составляет 142 250 руб. 88 коп. без НДС и подлежит оплате ежемесячно за каждый месяц вперед до 5 числа текущего (оплачиваемого) месяца. НДС перечисляется арендатором в установленном законодательством размере от суммы арендной платы самостоятельно в доход соответствующих бюджетов.

Ответчик не произвел оплату арендной платы за период с октября 2012 года по февраль 2013 года, в результате чего за ним образовалась задолженность в размере 828 089 руб. 79 коп.

Исследовав и оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в материалы дела доказательства и доводы сторон, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу об удовлетворении исковых требований по долгу в отсутствие доказательств погашения ответчиком долга по арендным платежам за спорный период.

Согласно пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

За нарушение сроков оплаты арендной платы п. 4.1 договора установлена пеня в размере 0,3% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

Проверив расчет истца, суды первой и апелляционной инстанции пришли к обоснованному выводу о наличии оснований для начисления договорной пени в размере 153 147 руб. 30 коп.

Согласно п.5.3 договора по требованию арендодателя договор аренды расторгается досрочно в судебном порядке или по соглашению сторон в случаях, когда арендатор более двух месяцев не вносит арендную плату, либо вносит ее в неполном объеме.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договора договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении его условий.

В силу пункта 3 статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор, в том числе более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

В порядке статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации истец направил в адрес ответчика претензию от 01.03.2013 №309 с предложением о расторжении договора и требованием об освобождении помещений.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу о расторжении вышеуказанного договора.

Согласно пункта 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В силу статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. В случае, когда указанная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, он может потребовать их возмещения.

Доказательства возврата помещений ответчиком в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суду не представлены.

Учитывая, что договор аренды расторгнут, суды первой и апелляционной инстанций пришли к правомерному выводу об отсутствии у ответчика оснований для занятия помещений.

Доводы ответчика о невозможности использования помещений по назначению кассационная коллегия считает настоятельными.

В силу пункта 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору: потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора.

Однако, ответчик помещения истцу не возвратил, договор аренды не расторг.

То обстоятельство, что у ответчика отсутствовала лицензия на право ведения образовательной деятельности в спорном нежилом помещении, не может свидетельствовать о том, что данное помещение им не занималось и не использовалось, поскольку наличие либо отсутствие лицензии не связано с осуществлением прав и обязанностей сторон по договору аренды.

Доводы заявителя, изложенные в кассационной жалобе, полно и всесторонне исследованы судебной коллегией и в соответствии со статьями 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отклонению, поскольку основаны на ошибочном толковании закона, не опровергают обстоятельств, установленных судами при рассмотрении настоящего дела, не влияют на законность обжалуемых судебных актов и не подтверждены надлежащими доказательствами.

Согласно ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Таким образом, фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

Доводы заявителя кассационной жалобы, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, направлены на переоценку обстоятельств, установленных судами первой и апелляционной инстанций, что недопустимо при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции, исходя из положений главы 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При указанных обстоятельствах, суд кассационной инстанции не установил оснований для изменения или отмены решения арбитражного суда первой и постановления апелляционной инстанций, предусмотренных в ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Московской области от 29.07.2013 и постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.10.2013 по делу № А41-16810/13 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Ю. Дунаева

Судьи

Н.С. Чучунова

Н.С. Калинина