

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ**г.Москва****Дело № А40-170253/16-176-1490****30 декабря 2016 года**

Полный текст решения изготовлен 30 декабря 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 23 ноября 2016 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 ИП Яковлева В.Г., ИП Кара А.В.****к ответчику:** АО «Дикси Юг»**о взыскании 27.931.800 рублей 00 копеек****с участием:** от ИП Яковлева В.Г. – Дукашев К.В. по дов. от 06.05.2016 № 77 АВ 0362514, Стрельцова О.С. по дов. от 01.11.2016 № 77 АВ 2392282;

от ИП Кара А.В. – Дукашев К.В. по дов. от 12.05.2016 № 77 АВ 0779175;

от ответчика – Смирных Т.Ю. по дов. от 09.08.2016 № 675-УК;

УСТАНОВИЛ: ИП Яковлев В.Г. (далее по тексту также – истец1), ИП Кара А.В. (далее по тексту также – истец2) обратились в Арбитражный суд города Москвы с иском о взыскании с АО «Дикси Юг» (далее по тексту также – ответчик) 27.931.800 рублей 00 копеек, из них 19.500.000 рублей 00 копеек задолженности и 8.251.800 рублей 00 копеек неустойки.

Истцы поддержал исковые требования в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении, со ссылкой на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договорам аренды нежилых помещений 26.07.2013 №№ Д-192/2013/10 и Д-192/2013/10/1.

Ответчик представил отзыв, возражал против удовлетворения исковых требований в полном объеме по основаниям, изложенным в отзыве, со ссылкой на то, что 16.03.2015 он уведомил истцов об освобождении объекта и вызвал их для подписания акта, однако на приемку помещений истцы не явились, в связи с чем, 26.03.2015 ответчик в одностороннем порядке подписал акт возврата и направил его арендодателям. Поскольку несвоевременный возврат арендатором имущества арендодателям был вызван уклонением последних от приемки этого имущества, то истцы не вправе требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договоров в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества по смыслу п.37 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

Рассмотрев материалы дела, заслушав 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

необоснованными и неподлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что в рамках исполнения обязательств по договорам аренды нежилых помещений 26.07.2013 №№Д-192/2013/10 и Д-192/2013/10/1 (далее по тексту также – договоры) истцы (арендодатели) предоставили ответчику (арендатору) по актам приема-передачи во временное пользование нежилые помещения общей площадью 599,7 кв.м, расположенные в здании по адресу: г.Мытищи, ул.Тимирязевская, д.38/25. Договоры заключены на срок 10 лет со дня подписания актов приема-передачи.

Стороны 25.03.2015 подписали дополнительные соглашения о расторжении договоров аренды нежилых помещений 26.07.2013 №№Д-192/2013/10 и Д-192/2013/10/1 с 25.03.2015.

Порядок расчетов между контрагентами установлен ч.3 договоров.

Как указывают истцы, ответчик арендуемые помещения по акту приема-передачи арендодателям в нарушение ст.622 Гражданского кодекса РФ не передал и с учетом того, что прекращение договоров аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, которое прекращается только надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю, у ответчика по смыслу ст.622 Гражданского кодекса РФ возникла обязанность по внесению арендной платы, которая последним в нарушение ст.ст.307, 309, 310, 614 Гражданского кодекса РФ за период с апреля 2015 года по июнь 2016 года внесена не была, в результате чего задолженность ответчика согласно представленному истцами расчету на дату принятия решения по настоящему делу составляет 19.500.000 рублей 00 копеек.

В рамках рассмотрения настоящего дела истцами к взысканию с ответчика на основании ст.330 Гражданского и п.7.2 договоров также заявлена неустойка в размере 8.251.800 рублей 00 копеек за несвоевременное выполнение обязательств по договорам. Расчет неустойки судом проверен и признан математически и методологически верным.

Вместе с тем, суд указывает следующее.

Согласно п.2 ст.69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2016 по делу № А40-140068/15-53-1130, являющимся преюдициальным судебным актом по отношению к данному спору, установлено, что 16.03.2015 ответчик уведомил истцов об освобождении объекта и вызвал представителя к 10 часам 26.03.2015 для подписания акта, при этом 26.03.2015 подписал акт возврата арендуемых по договорам помещений и направил его арендодателям, в ответ на который истцы направили письменный отказ от подписания акта до устранения выявленных недостатков.

Из устных объяснений сторон также следует, что ответчик 16.03.2015 уведомил истцов об освобождении объекта и вызвал представителя к 10 часам 26.03.2015 для подписания акта, однако на приемку помещений истцы не явились, в связи с чем 26.03.2015 ответчик в одностороннем порядке подписал акт возврата и направил его арендодателям, при этом в судебном заседании истцы обоюдно подтвердили, что направленные ответчиком акты возврата были получены ими 30.03.2015. При этом письмами от 08.04.2015 №№ 1,3 истцы уведомили ответчика об отказе от подписания актов возврата со ссылкой на то, что уведомления арендатора о необходимости подписания актов возврата 26.03.2015, были получены ими только 30.03.2015, в связи с чем у них отсутствовала объективная возможность явиться на приемку арендуемых помещений, кроме того, указали, что в подписании направленных истцом актов возврата ими отказано по причине выявления существенных недостатков сданного в аренду недвижимого имущества.

Вместе с тем п.4.7 договора стороны установили, что в случае, если арендодатель не

явился для приемки объекта в последний день срока аренды или отказывается от подписания акта возврата, объект считается возвращенным арендодателю от даты уведомления арендатором арендодателя об освобождении объекта и готовности его к передаче арендодателю. Арендатор должен уведомить арендодателя заказным письмом за 10 дней до даты освобождения объекта.

Таким образом, с учетом изложенного и установленных судом в решении Арбитражного суда города Москвы от 08.07.2016 по делу № А40-140068/15-53-1130 обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что в соответствии с п.4.7 договоров арендуемые помещения считаются возвращенными с 30.03.2015.

При этом, согласно п.37 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» арендодатель не вправе требовать с арендатора арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества.

Доводы истцов о том, что прекращение договоров аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, которое прекращается только надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю опровергается обстоятельствами спора и имеющимися в материалах дела доказательствами, в связи с чем у ответчика отсутствует обязанность по внесению арендной платы с апреля 2015 года.

Таким образом, поскольку несвоевременный возврат арендатором имущества истцам был вызван уклонением последних от приемки этого имущества, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

Поскольку истцами суду не представлено доказательств наличия на стороне ответчика взыскиваемой задолженности, суд также отказывает в удовлетворении акцессорного требования о взыскании с ответчика неустойки.

Судебные расходы по уплате госпошлины распределяются 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:

В удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме.

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

Судья

Д.С. Рыбин