



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
29 декабря 2022 года

Дело № А56-77680/2022

Резолютивная часть решения объявлена 20 декабря 2022 года.
Полный текст решения изготовлен 29 декабря 2022 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе:
судьи Нетосов С.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Жарковой Е.О.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: Общество с ограниченной ответственностью «МАСТЕР» (191028, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, МОХОВАЯ УЛИЦА, ДОМ 37, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩЕНИЕ 1-Н, ОГРН: 1177847342276, Дата присвоения ОГРН: 20.10.2017, ИНН: 7841066796)

ответчик: Акционерное общество «ТАНДЕР» (350002, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, КРАСНОДАР ГОРОД, ИМ. ЛЕВАНЕВСКОГО УЛИЦА, ДОМ 185, ОГРН: 1022301598549, Дата присвоения ОГРН: 12.08.2002, ИНН: 2310031475)
о взыскании

при участии

- от истца: Каржавин К.Е., представитель по доверенности от 15.07.2022;
- от ответчиков: Леонова А.В., представитель по доверенности от 15.06.2022,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «МАСТЕР» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к Акционерному обществу «ТАНДЕР» (далее – ответчик) о взыскании задолженности по Договору аренды от 15.02.2021 № СПбФ/4851/21 за период март 2022 – ноябрь 2022 в размере 396 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 13 892, 54 руб. (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Определением суда от 03.08.2022 дело принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства без вызова сторон в соответствии со статьей 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Определением от 15.10.2022 Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства, назначил предварительное и основное судебное заседание.

В соответствии с п. 4 ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд перешел из предварительного в основное судебное разбирательство.

В судебном заседании 15.12.2022, продолженном после перерыва 20.12.2022 представитель истца поддержал заявленные требования, с учетом уточнений, в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Исследовав материалы настоящего дела и оценив собранные по делу доказательства в порядке, предусмотренном ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд установил следующее.

15.02.2021 года между ООО «Мастер» и АО «Тандер» заключен договор аренды недвижимого имущества №СПбФ/4851/21 (далее - Договор), по условиям которого Арендодатель передает Арендатору нежилое помещения общей площадью 371 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001189:3054, расположенное на цокольном этаже по адресу: Санкт-Петербург, ул. Моховая, д.37, лит. А, пом. 1-Н.

Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Санкт-Петербургу 16.04.2021 номер регистрации 78:31:0001189:3054-78/011/2021-9.

Актом приема-передачи арендодатель передал, арендатор принял объект аренды 24.02.2021 года

В соответствии с пунктом 5.1. договора арендатор обязуется уплачивать арендодателю в течение установленного в договоре срока арендную плату, которая состоит из постоянной части арендной платы и переменной части арендной платы до момента заключения арендатором прямых договоров на коммунальные услуги. Арендатор обязуется уплачивать арендодателю в течение установленного в договоре срока арендную плату.

Согласно п. 5.2.3 Договора, оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет истца не позднее 20 числа месяца, за который осуществляется платеж.

Согласно пункту 5.2.2. Договора, не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена по соглашению сторон в пределах индекса потребительских цен на товары и услуги (в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года) в целом по РФ по данным органа, осуществляющего Федеральное государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен (<http://www.gks.ru>), не чаще чем один раз в год и не чаще чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды и не более, чем на 8%. Предложение в письменном виде об изменении размера постоянной части арендной платы арендодатель (Истец) обязуется направить арендатору (Ответчику) для рассмотрения за 90 (девяносто) дней до предполагаемой даты изменения.

Письмом от 08.11.2021 исх. № 08/11 истец сообщил ответчику об увеличении постоянной части арендной платы с 01.03.2022 на 8% в соответствии с пунктом 5.2.2. договора. С 01.03.2021 постоянная часть арендной платы составит 594 000 руб.

Ответчик письмами от 10.01.22г. №07, 18.02.22г. №б/н и от 01.07.22г. ответил отказом указав на необоснованность требований истца.

Истец, не согласившись с ответчиком и ссылаясь на то, что ответчик в нарушение положений пункта 5.2.2. Договора с марта 2022 года продолжил уплачивать постоянную часть арендной платы в прежнем размере, 14.06.2022 направил претензию с требованием оплаты задолженности, и в последствии обратился в суд с иском о взыскании с ответчика суммы задолженности, уточненном в порядке ст. 49 АПК РФ, в размере 396 000 руб. за период с марта по ноябрь 2022.

Оценив собранные по делу доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

Согласно [статье 8](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Исходя из положений [статьи 307](#) ГК РФ, обязательства возникают из договора и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

В силу [статьи 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.

[Статьей 310](#) Кодекса предусмотрено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со [статьей 606](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

Согласно [пункту 1 статьи 614](#) ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом; порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Факт заключения Договора и предоставления Помещения во временное владение и пользование ответчика подтверждается материалами дела.

В силу части 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества.

Пунктом 21 постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» предусмотрено, что в силу пункта 3 статьи 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год (при этом законом могут быть установлены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества).

Данная норма является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует.

Однако если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (статья 310 ГК РФ), то по смыслу пункта 3 статьи 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год.

Такое договорное условие, вытекающее из положений пункта 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением специально установленных законом случаев, подчинено принципу свободы договора (статья 421

Гражданского кодекса Российской Федерации), который предполагает согласование без какого-либо понуждения автономных волеизъявлений действующих в своем интересе договаривающихся участников сделки об изменении обязательств.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны свободны в заключение договора, условия договора определяются по усмотрению сторон.

Пунктами 1, 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

В соответствии с пунктом 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Из приведенных норм следует, что по общему правилу изменение размера арендной платы возможно только по соглашению сторон.

Договором аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21 иного правила не установлено.

Пункт 5.2.2. договора предусматривает, что не ранее чем через 12 (двенадцать) месяцев после подписания Акта приема-передачи, постоянная часть арендной платы может быть увеличена по соглашению сторон на индекс инфляции (в процентах к соответствующему месяцу предыдущего года) в целом по РФ поданным органа, осуществляющего Федеральное государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен (<http://www.gks.ru>), но не более чем на 8 %, не чаще чем один раз в год и не чаще чем через каждые 12 (двенадцать) месяцев аренды. Предложение в письменном виде об изменении размера постоянной части арендной платы арендодатель (Истец) обязуется направить арендатору (Ответчику) для рассмотрения за 90 дней до предполагаемой даты изменения.

Само по себе включение в договор аренды условия, которым установлено, что арендная плата может быть изменена по соглашению сторон не чаще одного раза в год не является принятием сторонами сделки на себя обязательств по заключению в будущем соглашения об изменении договора в этой части.

В пункте 5.2.2. договора аренды сторонами согласован не порядок определения арендной платы по каждому сроку платежа, а механизм ее изменения, который может быть реализован, исходя из буквального толкования договора, только путем заключения дополнительного соглашения.

В силу статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Какие-либо доказательства, свидетельствующие о согласовании сторонами иной воли при установлении условия пункта 5.2.2. договора, отличной от его буквального толкования, материалы дела не содержат.

При этом по условиям договора, арендодатель направляет в адрес арендатора предложение об изменении размера арендной платы, а не уведомление.

Норма пункта 1 статьи 654 Гражданского кодекса Российской Федерации императивно устанавливает правило о том, что размер арендной платы является существенным условием договора аренды и при его несогласованности договор аренды не является заключенным.

Как следует из материалов дела и подтверждается фактом обращения истца с настоящим иском, соглашение об изменении размера арендной платы сторонами договора аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21 достигнуто не было. Следовательно, изменение условий договора аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21 возможно только в соответствии с общими нормами об изменении договора.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора

Согласно пункту 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

При этом, в силу пункта 4 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

В материалы дела не представлены доказательства существенного нарушения ответчиком условий договора аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21.

При наличии заключенного договора аренды, не предусматривающего возможность одностороннего изменения арендодателем размера арендной платы, несогласие ответчика с повышением размера арендной платы в связи с повышением индекса потребительских цен на товары и услуги по РФ не свидетельствует о нарушении ответчиком условий договора. Также, нет оснований полагать, что названные истцом как основание для изменения условий договора аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21 обстоятельства, могут быть признаны существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора.

Согласно пункту 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации договор может быть изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

- 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;
- 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;
- 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;
- 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Доказательства наличия подобных обстоятельств не представлены истцом. При этом, инфляционные процессы, резкое ухудшение финансового состояния, финансовый кризис не относятся к существенным изменениям обстоятельств.

Поскольку доказательств изменения постоянной части арендной платы в установленном договором порядке истцом не представлено, арендная плата в спорные периоды подлежала оплате ответчиком в размере 550 000 руб., установленном пунктом 5.2.1. договора.

Учитывая, что обязательства ответчиком исполнены в полном объеме, в удовлетворении исковых требований в части взыскания надлежит отказать.

В соответствии с ч. 1 ст. 330 ГК РФ, 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.

Принимая во внимание, отсутствие нарушений ответчиком срока внесения арендных платежей, а также внесение ответчиком арендных платежей в полном объеме, истцом не правомерно начислены проценты в порядке п.1 ст. 395 ГК РФ.

Ссылки истца на [статью 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации отклонены с учетом следующего.

В [части 1 статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Таким образом, указанная норма права закрепляет принцип недопустимости (недозволенности) злоупотребления правом и определяет общие границы (пределы) гражданских прав и обязанностей. Суть этого принципа заключается в том, что каждый субъект гражданских прав волен свободно осуществлять права в своих интересах, но не должен при этом нарушать права и интересы других лиц. Действия в пределах предоставленных прав, но причиняющие вред другим лицам, являются в силу данного принципа недозволенным (неправомерным) и признаются злоупотреблением правом. При этом основным признаком наличия злоупотребления правом является намерение причинить вред другому лицу, намерение употребить право во вред другому лицу.

Одновременно в [части 3 статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации законодатель закрепил презумпцию добросовестности и разумности действий участников гражданских правоотношений, это означает, что в случаях, когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

При этом доказывать недобросовестность или неразумность действий должен тот, кто с таким поведением связывает правовые последствия. Таких доказательств суду не представлено.

Наличие 100% доли ПАО «Магнит» в АО «Тандер» не может свидетельствовать о доминирующем положении ответчика в переговорном процессе и недобросовестном отказе от применения положений пункта 5.2.2. Договора.

Приведенный истцом аргумента роста общей выручки ПАО «Магнит» и его дочерних компаний на 31.12.2021, не имеет отношения к ответчику. Кроме того, общая выручка компании не является чистой прибылью компании, что не может свидетельствовать об ее успешном финансовом положении.

Дополнительно, хозяйствующие субъекты, действуя в гражданском обороте своей волей и в своем интересе, должны оценивать правовые последствия своего поведения и нести соответствующие риски. Выбор контрагентов, моделей, заключаемых с ними договоров и конкретных условий таких договоров должен осуществляться ими

осмотрительно и с той степенью заботливости, которая требуется от них по условиям гражданского оборота. Включение в текст договора экономически невыгодных условий, само по себе не может рассматриваться как ущемление прав соответствующей стороны, если она имела реальную возможность участвовать в их определении.

Указанное истцом в качестве судебной практики Постановление Восемнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 26.05.2022 №18АП-4973/2022 по делу А34-17305/2021, основано, на предусмотренном договором аренды условии об одностороннем порядке изменения постоянной части арендной платы, что прослеживается в решении суда первой инстанции Арбитражного суда Курганской области от 02.03.2022 года по делу А34-17305/2021, и не применимо к рассматриваемому делу, т.к. в пункте 5.2.2., рассматриваемого договора аренды от 15.02.2021 №СПбФ/4851/21, напротив отсутствует условие об одностороннем порядке увеличения постоянной части арендной платы.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Судья

Нетосов С.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 22.12.2021 9:02:01
Кому выдана Нетосов Сергей Владимирович