

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**г. Москва
12 октября 2018 г.Дело № А40-187340/17
10-1605

Резолютивная часть решения объявлена 09 октября 2018 года

Полный текст решения изготовлен 12 октября 2018 года

Арбитражный суд в составе председательствующего судьи Пуловой Л.В., членов суда: единолично, при ведении протокола секретарем судебного заседания Саберовой Д.Ш., рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" (ИНН 7714932160, ОГРН 1147746353314)

к ИП Михеева О. В. (ИНН 771674453404, ОГРНИП 312774618400065); ИП Михеев А.А. (ИНН 771600215282, ОГРНИП 309774605501076),

третье лицо: ООО «ПАРИТЕТ-С»,

о признании договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. недействительным, применении последствия недействительности договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. в виде возврата гарантированного платежа в сумме 135 000 руб.,

встречное исковое заявление ИП Михеева О. В., ИП Михеев А.А.

к ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК"

о взыскании 742 152,24 руб.,

с участием в судебном заседании:

от истца: Родионов В.Е., Кирющенко К.А. по дов. №б/н от 04.07.2018г., Сипаренский А.О. по дов. №б/н от 04.07.2018г.,

от ответчика: ИП Михеев А.А. - не явился, извещен,

от ответчика: ИП Михеева О.В. – Чевплявский А.В. по дов. №б/н от 25.01.2018г.

от третьего лица: Несмыслов С.В. по дов. №б/н от 05.09.2018г.,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ИП Михеева О. В.; ИП Михеев А.А., о признании договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. недействительным в силу его ничтожности в связи с не соответствием действующему законодательству, применении последствия недействительности договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. в виде возврата гарантированного платежа в сумме 135 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец пояснил следующее.

По договору аренды №КА2-17 от 20.06.2017г. ответчики (арендодатели) обязались предоставить истцу во временное пользование и владение нежилые помещения: этаж 1, помещение XVIII, комнаты 12-16, расположенные по адресу: г. Москва, наб. Краснохолмская, д.133, стр.1, общей площадью 57,4 кв.м., принадлежащие ответчикам на праве общей долевой собственности.

20.06.2017г. стороны подписали акт приема-передачи помещений, указанных в договоре.

Во исполнение п.1.4 договора истец оплатил гарантийный платеж по договору в размере 135 000 руб. путем передачи денежных средств сотруднику ответчиков Сахновой А.В., что подтверждается распиской от 20.06.2017г.

Далее истец пояснил, что он не получил реальной возможности пользоваться арендованными помещениями, поскольку помещения ему в пользование переданы не были.

Кроме этого, истец получил информацию из ЕГРП, в соответствии с которой права на помещения по договору аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. принадлежали ООО «Стоматологическая поликлиника №2» на основании договора аренды нежилого помещения от 28.12.2015г., в пользу данного лица установлено ограничение прав и обременение объекта на срок с 01.02.2016г. по 30.01.2021г. (Выписка от 22.08.2017г.).

По мнению истца, спорные помещения были переданы ему ответчиками в нарушение п.2.3 договора аренды, согласно которому арендодатели гарантировали, что помещения свободны от любых прав на них третьих лиц, под залогом, арестом не состоят, не являются предметом исков третьих лиц.

Истец неоднократно обращался к ответчикам с требованием о расторжении договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г., о возврате арендного платежа, подписания акта возврата помещений, однако его требования были ответчиками проигнорированы.

Истец в присутствии свидетелей зафиксировал уклонение ответчиков от подписания акта приема-передачи помещений.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в суд с настоящими требованиями.

Ответчики возражали против удовлетворения иска в полном объеме, заявили встречный иск к ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" о взыскании 742 152,24 руб., пояснив следующее.

Как следует из п. 3 Акта приема-передачи спорных помещений от 20.06.2017г., арендатором договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. произведен детальный осмотр помещения и всей необходимой документации в отношении него, скрытых недостатков не выявлено, претензий и замечаний по качеству и состоянию к переданному помещению арендатор не имеет.

Согласно п.4 Акта с момента подписания сторонами настоящего Акта арендодатели считаются исполнившими обязанность по передаче арендатору помещения в аренду.

Кроме этого, стороны подписали Дополнительное соглашение №1 к договору аренды, которым был установлен размер основной арендной платы за пользование помещением – 135 000 руб.

Стороны также согласовали, что оплата основной арендной платы за пользование помещением за период с 20.06.2017г. по 11.07.2017г. оплате не подлежит в связи с производимым арендатором косметическим ремонтом за свой счет и своими силами. Ссылка ответчика на то, что в акте указано «...производимым арендодателем косметическим ремонтом...», не имеет правового значения, поскольку в акте была допущена опечатка.

ООО «Стоматологическая поликлиника №2» входит в группу компаний ответчиков, учредителями которой являются ответчики, генеральным директором – Михеева О.В.

Кроме этого, договор аренды с данной организацией был расторгнут 30.11.2016г., о чем было сообщено Росреестру (имеется расписка о принятии документов Росреестром).

Далее представитель ответчиков пояснил, что истец вводит суд в заблуждение относительно обстоятельств дела, а именно: в процессе исполнения договора аренды истец фактически уклонялся от уплаты арендной платы по договору. Так, истец настаивал на заключении долгосрочного договора аренды и требовал расторгнуть уже заключенный краткосрочный договор аренды с указанием в Соглашении о расторжении договора, что арендодатели каких-либо претензий к арендатору не имеют. Ответчики, в свою очередь, выразили желание указать в Соглашении о расторжении краткосрочного договора условие о сроках погашения уже образовавшейся задолженности по оплате арендных платежей, а также о том, что помещения считать принятыми арендатором по долгосрочному договору, поскольку истец фактически уже владеет помещениями и нет необходимости подписывать акт возврата помещения, а затем снова подписывать акт приема-передачи тех же самых помещений по договору аренды с новым сроком аренды. С указанными условиями истец не согласился, в результате чего долгосрочный договор аренды заключен сторонами не был, продолжал действовать договор аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г.

В ходе дальнейших переговоров с истцом ответчики приняли решение об уменьшении размера неустойки, начисленной в связи с нарушением сроков оплаты арендных платежей арендатором, а арендатор в свою очередь гарантировал в кратчайшие сроки выполнить ремонтные работы в помещении, чтобы вернуть его в первоначальное состояние. Кроме этого, истец просил арендодателей принять помещение до завершения ремонтных работ, однако арендодатели пояснили, что принять помещение они будут готовы только после завершения работ арендатором.

В нарушение своих обязательств арендатор не погасил задолженность по арендной плате, и не завершил ремонтные работы в помещении, в результате чего Михеева О.В. была вынуждена оплатить стоимость восстановительного ремонта помещения 28.09.2017г. в размере 164 107,8 руб. и 08.11.2017г. в размере 351 811 руб. подрядчику ООО «ПАРИТЕТ-С».

По состоянию на 31.08.2017г. по договору аренды задолженность арендатора составила 111 048,39 руб., а перед Михеевой О.В. – 115 185,05 руб., а всего – 742 152,24 руб.

Встречные требования приняты судом к совместному рассмотрению с основным иском.

ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" против удовлетворения встречного иска возражал, ссылаясь на то, что не приступал к пользованию арендованных помещений, ремонтных работ в помещениях не производил.

К участию в деле судом было привлечено ООО «ПАРИТЕТ-С» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, которое являлось подрядчиком по выполнению строительно-ремонтных работ в помещении, расположенном по адресу: г. Москва, Краснохолмская наб., д.13, стр.1 на основании договора №ПС-220617/1 от 22.06.2017г., заключенного с ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК".

В судебном заседании представитель ООО «ПАРИТЕТ-С» подтвердил, что действительно выполнял работы в спорном помещении. Объемы и стоимость работ были определены сторонами в Смете, утвержденной заказчиком.

ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" перечислило на счет ООО «ПАРИТЕТ-С» по договору 150 000 руб., что подтверждается представленной в материалы дела банковской выпиской ПАО «Уралсиб» по счету, в соответствии с которой денежные средства были перечислены 30.06.2017г. по счету №140 от 22.06.2017г., а также платежным поручением №52 от 29.06.2017г., основанием которого указано: «Оплата по счету №140 от 22.06.2017г.».

Работы в помещении не были завершены, они были приостановлены в связи с просьбой генерального директора ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" Некрасовой А.Н.

В дальнейшем, работы в помещении были выполнены после согласования объемов работ с ИП Михеевой О.В. Работы оплачены ИП Михеевой О.В. в полном объеме.

Истец заявил ходатайство о фальсификации договора подряда №ПС-220617/1 от 22.06.2017г. между ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" и ООО «ПАРИТЕТ-С», сметы №1 (приложение к договору), пояснив, что генеральный директор ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" Некрасова А.Н. не подписывала договор, печать на договоре является поддельной.

Кроме этого, истец пояснил, что денежные средства в размере 150 000 руб. им были перечислены ООО «ПАРИТЕТ-С» не за выполненные работы, а в счет авансового платежа по еще не заключенному договору.

ООО "Центр Современной Косметологии "РЕМЕЙК" обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением о взыскании с ООО "Паритет-С" неосновательного обогащения в размере 150 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 7 207 руб. 50 коп.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2018 по делу N А40-36980/18 с ООО "Паритет-С", вступившим в законную силу 09.08.2018г., в пользу ООО "Центр Современной Косметологии "РЕМЕЙК" взыскано - неосновательное обогащение в размере 150 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 03.10.2017 по 30.01.2018 в размере 4 005 руб. 82 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Ответчики, третье лицо возражали против факта фальсификации доказательств по делу.

Кроме этого, представитель ООО «ПАРИТЕТ-С» пояснил, что не возражает против исключения из числа доказательств по делу договора подряда №ПС-220617/1 от 22.06.2017г., пояснив следующее.

Указанный договор был предоставлен ему на подпись нарочным от истца, кем подписывался фактически договор, ему не известно, при этом оснований сомневаться в полномочиях лица, подписавшего договор от имени ООО "Центр Современной Косметологии "РЕМЕЙК" у ООО «ПАРИТЕТ-С» не имелось.

Но и при отсутствии письменного договора работы фактически выполнялись в помещении силами ООО "Паритет-С" по договоренности с истцом, что подтверждается многочисленной перепиской сторон.

В отношении дела N А40-36980/18 представитель ООО "Паритет-С" пояснил, что дело рассматривалось судом в порядке упрощенного производства, в судебном разбирательстве представитель ООО "Паритет-С" не участвовал и не знал о наличии указанного дела в производства суда, претензию от истца и исковое заявление он не получал. При этом, в рамках дела N А40-36980/18 судом не исследовались обстоятельства фактического выполнения работ по договору ООО "Паритет-С", судом только был установлен факт отсутствия заключенного письменного договора, поскольку существенные условия договора, по мнению суда, сторонами согласованы не были, не была согласована к исполнению проектная документация, не были определены параметры работ, подлежащих к выполнению.

Суд принимает пояснения третьего лица, в результате чего договор подряда №ПС-220617/1 от 22.06.2017г. между ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" и ООО «ПАРИТЕТ-С», смету №1 (приложение к договору) исключает из числа доказательств по делу. При таких обстоятельствах, заявление истца о фальсификации доказательств по делу, а также ходатайство о назначении судебной экспертизы с целью установления подлинности доказательств суд

отклоняет, полагая возможным установить все существенные обстоятельства по делу на основании иных доказательств, представленных сторонами.

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные документы с позиции положений ст. 71 АПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Факт заключения договора аренды №КА2-17 от 20.06.2017г. нежилых помещений: этаж 1, помещение XVIII, комнаты 12-16, расположенные по адресу: г. Москва, наб. Краснохолмская, д.133, стр.1, общей площадью 57,4 кв.м., судом установлен.

Помещения принадлежат на праве собственности ответчикам на праве общей долевой собственности.

20.06.2017г. стороны подписали акт приема-передачи помещений, указанных в договоре.

Судом не принимается ссылка истца о том, что в Дополнительном соглашении №1 к договору аренды стороны согласовали, что косметический ремонт проводится арендодателем за свой счет и своими силами.

В силу ст. 616 ГК РФ арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, а не косметический ремонт.

Кроме этого, согласно п.4.3.2 договора стороны согласовали, что арендатор вправе за свой счет производить отдельные и неотделимые улучшения помещения, включающие работы по улучшению отделки помещения, работы, необходимые для установки в помещении дополнительного инженерного и электрооборудования.

Согласно п.4.3.3 договора арендатор вправе за свой счет и при условии письменного согласования с арендодателями производить перепланировку помещения, наружный ремонт помещений и изменение внешнего вида фасада здания, а также капитальный ремонт, который не связан с общим капитальным ремонтом (реконструкцией) здания и необходим ему для осуществления в нем исключительно своей деятельности.

Кроме этого, исходя из всего текста договора и дополнительного соглашения к нему, а также из здравого смысла и обычаев делового оборота, суд считает, что стороны договорились о том, что оплата основной арендной платы за пользование помещением за период с 20.06.2017г. по 11.07.2017г. оплате не подлежит в связи с производимым ремонтом арендатором.

Таким образом, из условий договора следует освобождение арендатора от оплаты арендных платежей на время проведения им ремонтных работ. Указанное также подтверждается обычаями делового оборота в арендных отношениях, в соответствии с которыми на время проведения ремонта арендатор освобождается от внесения арендной платы ("арендные каникулы").

В соответствии со [статьей 168](#) ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

По смыслу названных норм и содержащихся в [пункте 2](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 57 "О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств" разъяснений, к обстоятельствам, имеющим значение для правильного рассмотрения спора, возникшего из договора, относятся обстоятельства, свидетельствующие о заключенности и действительности договора.

По правилам [статьи 71](#) АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и

непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений ([статьи 9, 65](#) Арбитражного процессуального кодекса).

Согласно разъяснениям, изложенным в [пункте 13](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", если объектом нескольких договоров аренды, заключенных с несколькими лицами, является одно и то же имущество в целом, то к отношениям арендаторов и арендодателя подлежат применению положения [статьи 398](#) ГК РФ.

Арендатор, которому не было передано имущество, являющееся объектом договора аренды, вправе требовать от арендодателя, не исполнившего договор аренды, возмещения причиненных убытков и уплаты установленной договором неустойки. Наличие в ЕГРП записи об аренде недвижимой вещи не препятствует внесению в реестр записи о другом договоре аренды той же вещи (абзац третий пункта 13 постановления N 73).

По смыслу приведенных разъяснений сам по себе факт заключения договора аренды с одним арендатором не исключает право собственника заключить договор аренды того же объекта с иным лицом, что исключает признание второго договора ничтожным по приведенному основанию ([статья 168](#) ГК РФ).

Таким образом, заключение собственником вещи нескольких договоров аренды в отношении данной вещи не свидетельствует о ничтожности последующих договоров, поскольку в данном случае защите подлежит владеющий арендатор, который может в порядке негаторного иска предъявить требования к последующему арендатору о погашении соответствующей записи в реестре.

Согласно пункту 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим кодексом, другими законами или договором.

Договор аренды по сторонами исполнялся, что подтверждается актом приема-передачи помещения истцу, по соглашению сторонами не расторгался.

Кроме этого, даже если предположить, что договор аренды является недействительным, то суд принимает во внимание, что результате исполнения недействительного договора аренды истец фактически пользовался объектом аренды, с учетом положения [статей 167, 1102](#) ГК РФ, учитывая разъяснения, изложенные в [абзаце 6 пункта 12](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды", а также в [пункте 7](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.01.2000 N 49 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении", отсутствуют правовые основания для возврата ответчиком уплаченных истцом арендных платежей по недействительному договору.

Обеспечительный платеж не назван в законе как способ обеспечения обязательства и может предусматриваться в договоре. Обеспечительный платеж распространен в деловом обороте и получил широкое применение в арендных отношениях, в которых является своеобразной гарантией платежеспособности арендатора. В этой сфере обеспечительные платежи представляют собой внесение в обеспечительных целях определенной суммы кредитором с условием, что в случае неисполнения обязательств она пойдет на удовлетворение требований кредитора.

Поскольку в законодательстве отсутствуют специальные нормы об обеспечительном платеже как способе обеспечения обязательства, стороны вправе определить в договоре условия и порядок его применения по своему усмотрению.

Суд также принимает во внимание, что в случае досрочного расторжения договора по инициативе арендатора, гарантийный платеж арендатору не возвращается и остается в собственности арендодателей.

При таких обстоятельствах, не подлежат удовлетворению требования ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" к ИП Михеева О. В.; ИП Михеев А.А., о признании договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. недействительным в силу его ничтожности в связи с не соответствием действующему законодательству, применении последствия недействительности договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. в виде возврата гарантированного платежа в сумме 135 000 руб.

Рассмотрев встречные иски, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Договор аренды между истцом и ответчиками был заключен сроком на 11 месяцев с 20.06.2017г. по 20.05.2018г. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного завершения взаимных расчетов по настоящему договору (п.3.1).

Согласно п.3.2 договора акт приема-передачи помещения подписывается сторонами, в момент подписания настоящего договора и подтверждает факт передачи арендодателем и принятия арендатором помещения в аренду по настоящему договору, а также является основанием для осуществления арендатором и арендодателем своих прав и обязанностей по настоящему договору.

Факт владения арендатором спорным помещением судом установлен, подтвержден актом приема-передачи помещения.

Препятствования со стороны арендодателя во владении и пользовании спорного помещения материалами дела не подтверждены.

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ предусмотрено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В соответствии со статьей 622 ГК РФ 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.

По смыслу указанной нормы прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

В пункте 38 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором.

Согласно ст. 309,310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от обязательств не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.

Установив фактическое пользование арендатором нежилыми помещениями в спорный период, суд в соответствии с условиями договора аренды и положениями статей 309, 310 и 614 ГК РФ признает правомерными требования арендодателя (истец по встречному иску) о взыскании задолженности по арендным платежам в размере 111 048,39 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 28.04.2018 по делу N А40-36980/18 с ООО "Паритет-С", вступившим в законную силу 09.08.2018г., в пользу ООО "Центр Современной Косметологии "РЕМЕЙК" взыскано - неосновательное обогащение в размере 150 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за

период с 03.10.2017 по 30.01.2018 в размере 4 005 руб. 82 коп., расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Суд принимает во внимание, что требование истца по указанному делу было рассмотрено судом в порядке упрощенного производства, без вызова сторон и проведения судебных заседаний, судом было установлено, что договор подряда в письменном виде сторонами не был заключен. Ответчики не привлекались к участию в деле N А40-36980/18.

Между тем, в материалы настоящего дела представлено Заключение №34-10/18 по исследованию цифровой информации Судебно-Экспертного Центра «СПЕЦИАЛИСТ», согласно которому установлено, что между ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" и ООО «ПАРИТЕТ-С» велась многочисленная переписка, подтверждающая факт того, что ремонтные работы в спорном помещении выполнялись ООО «ПАРИТЕТ-С» по договору подряда.

Так, из переписки сторон следует, что истцу была направлена смета по ценам, а также предоставлена скидка в размере 15% на работы, направлены чертеж помещения, счет №140 на материалы на сумму 150 000 руб.

От истца поступило одобрение на сотрудничество на имя ООО «ПАРИТЕТ-С».

ООО «ПАРИТЕТ-С» сообщает подробно истцу о необходимом количестве плитки в помещениях, с расчетом площади, напоминает истцу о том, что перепланировку следует утвердить с арендодателем.

Кроме этого, ООО «ПАРИТЕТ-С» пытается прояснить у истца вопрос о продолжении приостановленного ремонта в помещениях, при отсутствии информации заказчика, предлагает представить отчет по закупленным материалам и акт по выполненным работам, направляет истцу Отчет по закупленным материалам, чеки к нему.

Истец (заказчик) повторно уведомляет подрядчика о том, что рад дальнейшему сотрудничеству, и т.д. и пр.

При наличии подробных пояснений ответчиков, ООО «ПАРИТЕТ-С», электронной переписки, сомнения в том, что между ООО «ПАРИТЕТ-С» и ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" сложились отношения по договору подряда на выполнение работ в арендованных нежилых помещениях по адресу: г. Москва, наб. Краснохолмская, д.133, стр.1 силами ООО «ПАРИТЕТ-С» по заказу ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" у суда не имеется.

Представитель истца не смог оспорить факт электронной переписки с третьим лицом.

Поскольку Заключение №34-10/18 по исследованию цифровой информации в порядке обеспечения доказательств позволяет установить содержание электронных писем, соответствующих характеру сложившихся правоотношений между истцом и третьим лицом, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано, суд пришел к выводу, что указанное Заключение отвечает признакам относимости и допустимости доказательств, установленным [статьями 67, 68](#) АПК РФ.

В силу пунктов 1, 2 статьи 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Предусмотренная данными нормами права ответственность носит гражданско-правовой характер и ее применение возможно при наличии в совокупности

определенных условий: противоправности поведения ответчика как причинителя вреда, наличия и размера понесенных истцом убытков, а также причинно-следственной связи между незаконными действиями ответчика и возникшими убытками.

Судом установлено и документально подтверждено, что ИП Михеева О.В. произвела оплату стоимости восстановительного ремонта помещения в размере 515 918,80 руб.

Части 1-2 статьи 401 ГК РФ устанавливают, что лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Часть 3 той же статьи ГК РФ определяет, что лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Оснований для применения ст. 401 ГК РФ суд не усматривает при отсутствии надлежащих доказательств со стороны ответчика в порядке ст. 65 АПК РФ, документально подтверждающих отсутствие невиновности по ненадлежащему исполнению договора.

По состоянию на 31.08.2017г. по договору аренды задолженность арендатора составила 111 048,39 руб., а перед Михеевой О.В. – 515 918,80 руб., а всего – 742 152,24 руб.

При таких обстоятельствах, требования истца по встречному иску подлежат удовлетворению в полном объеме, поскольку документально подтверждены.

Руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 110, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" к ИП Михеева О. В.; ИП Михеев А.А. о признании договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. недействительным, применении последствия недействительности договора аренды нежилого помещения №КА2-17 от 20.06.2017г. в виде возврата гарантированного платежа в сумме 135 000 руб. отказать в полном объеме.

Встречное требование ИП Михеева О. В., ИП Михеев А.А. к ООО "ЦЕНТР СОВРЕМЕННОЙ КОСМЕТОЛОГИИ "РЕМЕЙК" о взыскании 742 152,24 руб. удовлетворить. (из них: ИП Михеевой О.В. – 515 918,80 руб.), а также госпошлину – 17 940 руб.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня его принятия.

СУДЬЯ

Л.В. Пулова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.07.2018 10:19:29
Кому выдана Пулова Людмила Викторовна