



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г.Москва

03 марта 2014 года

Дело №А41-2685/2012

Резолютивная часть объявлена 24 февраля 2014 года

Полный текст решения изготовлен 03 марта 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Д.Ю.Капаева при ведении протокола судебного заседания секретарём Сячиновой О.А. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Ип Тебельшкене С. Е. к ООО "Дюма" о взыскании, расторжении договора, встречному иску ООО "Дюма" к Ип Тебельшкене С. Е., ИП Тельбешкис Й.Р. третье лицо: Тельбешкис Й.Р. о взыскании, о расторжении договора при участии в заседании: согласно протоколу судебного заседания от 24.02.2014г.

**У С Т А Н О В И Л :**

Индивидуальный предприниматель Тебельшкене Светлана Евгеньевна (далее - ИП Тебельшкене С.Е., истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением (уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к обществу с ограниченной ответственностью "Дюма" (далее - ООО "Дюма", ответчик) о расторжении договора аренды нежилого помещения от 10.08.2009 г. за N 1 и взыскании задолженности по арендной плате в сумме 2070868 руб. 67 коп. за период с 15.08.2011 г. по 28.12.2011 г., убытков в размере 33700 руб.

ООО "Дюма" обратилось в арбитражный суд с иском заявлением (уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ) к ИП Тебельшкене С.Е. о расторжении договора аренды нежилого помещения N 1 от 10.08.2009 г., взыскании переплаты арендной платы в сумме 2631633 руб., неосновательного обогащения в виде экономии по коммунальным платежам в размере 1060492 руб., неосновательного обогащения в виде улучшения имущества на сумму 17558742 руб.

Определением Арбитражного суда Московской области от 26 июля 2012 года по делу N А41-27550/2012 данное дело было объединено в одно производство с делом N А41-2685/12 для совместного рассмотрения с присвоением единого номера N А41-2685/12.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен ИП Тебельшкис Йонас Райдасович (далее - ИП Тебельшкис Й.Р.).

Определением суда от 15 января 2013 года ИП Тебельшкис Й.Р. привлечен к участию в деле в качестве соответчика по иску ООО "Дюма".

Решением Арбитражного суда Московской области от 07.03.2013г. (с учетом определения об исправлении описок, опечаток или арифметических ошибок от 12.03.2013г.) в связи с отказом ИП Тебельшкене С.Е. от требований о расторжении договора аренды N 1 от 10.08.09 г. производство по делу в этой части прекращено, в удовлетворении остальной части требований ИП Тебельшкене С.Е. отказано. Требование ООО "Дюма" о расторжении договора аренды N 1 от 10.08.09 г. оставлено без рассмотрения. Судом первой инстанции произведен зачет встречных требований, в результате которого с ИП Тебельшкене С.Е. в пользу ООО "Дюма" взысканы денежные средства в сумме

1621256 руб. 33 коп., в удовлетворении остальной части встречных требований отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 05.08.2013 Решение Арбитражного суда Московской области от 07.03.2013г. по делу N А41-2685/12 (с учетом определения об исправлении описок, опечаток или арифметических ошибок от 12.03.2013г.) изменено в части взыскания с ИП Тебельшкене С.Е. в пользу ООО "Дюма" денежных средств в сумме 621256 руб. 33 коп. и распределении расходов по госпошлине. с ИП Тебельшкене Светланы Евгеньевны в пользу ООО "Дюма" взыскано 134056 руб. 33 коп., с ООО "Дюма" в пользу ИП Тебельшкене С.Е. взысканы расходы по государственной пошлине в сумме 19575 руб.

Постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 26.11.2013г. Решение Арбитражного суда Московской области от 23.10.2012г. и Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 07.03.2013 по делу № А41-2685/2012 отменены в части разрешения иска истца о взыскании арендных платежей и иска ответчика о взыскании переплаты по арендным платежам и неосновательного обогащения, в этой части дело направлено на новое рассмотрение.

Соответственно, при новом рассмотрении предметом рассмотрения являются требования истца к ответчику о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 2070868 руб. 67 коп. за период с 15.08.2011 г. по 28.12.2011г., требования ответчика к истцу о взыскании переплаты арендной платы в сумме 2631633 руб., неосновательного обогащения в виде экономии по коммунальным платежам в размере 1060492 руб.

В материалы дела поступило уточнение исковых требований истца, в соответствии с которым истец просит изменить период взыскания задолженности по арендной плате сумме 2070898,59 руб. за период с 11.08.2011 г. по 28.12.2011 г.

В соответствии с ч. 1 ст. 49 АПК РФ, истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Предметом иска является материально-правовое требование истца к ответчику; основанием иска - обстоятельства, на которые ссылается истец в подтверждение своих требований к ответчику.

Под изменением основания иска понимается замена фактов, указанных истцом первоначально в обоснование своего требования, новыми фактами либо приведение дополнительных фактов; возможно также исключение некоторых фактов из числа ранее указанных. Под изменением предмета иска подразумевается замена одного требования, указанного истцом, на другое, основанием которого являются первоначально указанные факты.

Применительно к спору вышеуказанное заявление свидетельствует об изменении периода и суммы взыскания и означает заявление новых требований по иным основаниям, что в порядке ст. 49 АПК РФ не допускается.

С учётом изложенного, принимая во внимание мнение ответчика, судом в порядке ст. 49, 159 АПК РФ отказано в удовлетворении ходатайства истца.

В судебном заседании в порядке ст. 163 АПК РФ был объявлен перерыв на 10 минут.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, представители лиц, участвующих в деле присутствуют.

Представителем ответчика в порядке ст. 66 АПК РФ приобщен отзыв к материалам дела.

В судебном заседании в порядке ст. 163 АПК РФ был объявлен перерыв до 24.02.2014 г. до 14 час. 30 мин.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда, при ведении протокола секретарем Сячиновой О.А., представители сторон присутствуют.

Представителем ответчика в порядке ст. 66 АПК РФ приобщены дополнительные доказательства к материалам дела.

Представители истца ответчика поддержали свои позиции по рассматриваемым требованиям, просили удовлетворить, возражали по предъявленным требованиям, представитель ИП Тебельшкис Й.Р., представив отзыв, поддержал позицию истца.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, рассмотрев спор по существу, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 10.08.2009 года между ИП Тебельшкене С.Е. (арендодатель) и ООО "Дюма" (арендатор) был заключен договор N 1, согласно условиям которого арендодатель сдает арендатору во временное пользование первый этаж здания -

178,3 кв. м и цокольный этаж - 185,4 кв. м, общей площадью 363,7 кв. м, по адресу: г. Дмитров, ул. Кропоткинская, 73.

Арендатор обязуется уплачивать арендодателю за пользование указанным в п. 1.1 помещением в течение установленного в договоре срока арендную плату, равную 1000 руб. за 1 кв. м за помещение в месяц, включая коммунальные услуги, входящие в арендную плату, которые ежемесячно уточняются и принимаются равными фактической стоимости потребленных в данном месяце арендатором коммунальных услуг и электроэнергии (пункт 3.1 договора).

Пунктом 3.2 договора установлено, что коммунальные услуги включают в себя водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, вентиляцию, а также уборку общественных помещений торгово-бытового здания и подъездных путей, вывоз контейнеров с твердыми бытовыми отходами.

Договор N 1 от 10.08.2009 года прошел государственную регистрацию 09.06.2010 года.

Во исполнение обязательств по указанному договору объект аренды был передан от арендодателя арендатору по акту сдачи-приемки помещения от 10.08.2009 года.

10.06.2010 года стороны подписали дополнительное соглашение N 1, в котором определили арендуемую, но временно неиспользуемую и неоплачиваемую площадь в 67,6 кв. м цокольного этажа торгово-бытового здания до 01.09.2010 года.

Дополнительным соглашением N 1 от 01.01.2011 г. был изменен п. 3.1 договора, в соответствии с которым арендная плата, уплачиваемая арендатором по договору N 1 от 10.08.2009 г. состоит из: 3.1.1 постоянной части платежа в размере 1250 руб. за кв. м арендуемой площади в месяц.

В обоснование заявленных требований ИП Тебельшкене С.Е. указала на неисполнение ООО "Дюма" принятых на себя обязательств по оплате арендных платежей за период с 15.08.2011 г. по 28.12.2011 г., в результате чего за ним образовалась задолженность в сумме 2070868 руб. 67 коп.

В свою очередь, ООО "Дюма", указав на то, что была осуществлена переплата арендных платежей в сумме 2631633 руб., в отсутствие оснований за истца осуществлена оплата коммунальных платежей в размере 1060492 руб., обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением.

Как установлено судом, собственником спорного помещения с 29.02.2012 года является ИП Тебельшкис Й.Р.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в полном объеме, суд полагает, что, с учётом предмета рассмотрения и принимая во внимание позицию Федерального арбитражного суда Московского округа, изложенную в Постановлении от 26.11.2013г., требования истца подлежат удовлетворению, требования ответчика отклонению в связи со следующим.

В соответствии со ст. 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 или во временное пользование.

Согласно ч.1 ст. 607 ГК РФ В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии с ч.1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно ч.1 ст. 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В ходе судебного разбирательства сторонами проведена сверка платежей, поступивших от ответчика истцу в рамках Договора, ответчиком подтверждено и не оспорено, что суммы, заявленные им ко взысканию, учтены и были оплачены в рамках правоотношений с истцом по Договору.

В условиях отсутствия со стороны ответчика доказательств, опровергающих доводы истца, оплаты ответчиком суммы долга в пределах заявленной суммы и заявленного периода, суд полагает, что требования истца подлежат удовлетворению.

Согласно п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных в статье 1109 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из смысла положений вышеуказанной статьи, обязательства из неосновательного обогащения возникают при одновременном наличии трех условий: факта приобретения или сбережения имущества, то есть увеличения стоимости собственного имущества приобретателя, присоединение к нему новых ценностей или сохранение того имущества, которое по всем законным основаниям неминуемо должно было выйти из состава его имущества; приобретение или сбережение имущества за счет другого лица, а также отсутствие правовых оснований для приобретения или сбережения имущества одним лицом за счет другого.

Согласно п. 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 января 2002 года N 66, в силу статей 606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора - во внесении платежей за пользование этим имуществом. Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств. В соответствии с п. 2 ст. 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной обусловленного договором исполнения обязательства либо наличия обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства либо отказаться от исполнения этого обязательства. Если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Таким образом, обязательство арендатора по внесению арендной платы возникает с момента исполнения обязательства арендодателя по фактической передаче объекта аренды арендатору во временное владение и пользование.

Судом установлено, что объект аренды передан арендодателем арендатору во временное владение и пользование 10 августа 2009 года по акту. Условий о внесении арендной платы после государственной регистрации договор аренды не содержит.

Согласно пунктам 3.1, 3.5 договора аренды арендатор - ООО "Дюма" обязан оплачивать арендодателю арендную плату, включающую коммунальные услуги. При этом арендная плата, включающая коммунальные услуги, вносится (перечисляется) арендатором на расчетный счет арендодателя. Данное условие договора не противоречит положениям статей 611, 614 ГК РФ.

Вследствие изложенного, уплата арендатором арендодателю коммунальных платежей в составе арендной платы не приводит к возникновению неосновательного обогащения на стороне арендодателя.

С учётом установленных по делу обстоятельств, суд полагает, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подлежащие доказыванию в рамках требований ответчика, позволяющие суду их удовлетворить.

Согласно положениям ч.2, 3 ст. 9 АПК РФ, лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий. Арбитражный суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство процессом, разъясняет лицам, участвующим в деле, их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения ими процессуальных действий, оказывает содействие в реализации их прав, создает условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств и правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

В ходе судебного разбирательства суд неоднократно предлагал ответчику уточнить требования в порядке и на основании ст. 49 АПК РФ, предлагал сторонам рассмотреть вопрос об урегулировании спора миром.

Между тем данным правом стороны, ответчик в том числе в установленном порядке не воспользовались.

В соответствии с ч.1, 2 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

С учётом результатов рассмотрения спора, расходы по оплате государственной пошлины в размер 33354,34 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истца, истцу из федерального бюджета подлежит возврату государственная пошлину в размере 14643,21 руб.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л :**

Взыскать с ООО "Дюма" в пользу Ип Тебельшкене С. Е. денежные средства в размере 2070868,67 руб.

В удовлетворении требований ООО "Дюма" о взыскании переплаты арендной платы в сумме 2631633 руб., неосновательного обогащения в виде экономии по коммунальным платежам в размере 1060492 руб. отказать.

Взыскать с ООО "Дюма" в пользу Ип Тебельшкене С. Е. расходы по оплате государственной пошлины в размер 33354,34 руб.

Возвратить ИП Тебельшкене С. Е. из федерального бюджета государственную пошлину в размере 14643,21 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области в течение месяца.

**Судья**

**Д.Ю.Капаев**