



Арбитражный суд Брянской области  
241050, г. Брянск, пер. Трудовой, д.6 сайт: [www.bryansk.arbitr.ru](http://www.bryansk.arbitr.ru)

---

Именем Российской Федерации  
Р Е Ш Е Н И Е

город Брянск  
17 августа 2020 года

Дело №А09-5926/2020

Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 13.08.2020 г.

Изготовление решения в полном объеме откладывалось до 17.08.2020 г. в порядке п.2 ст.176 АПК РФ. Дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

Арбитражный суд Брянской области в составе: судьи Саворинко И.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем Шелковой Ж.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Клягиной Т.М., с.Душкино Клинцовского района Брянской области к обществу с ограниченной ответственностью Торговый центр «Северный», г.Брянск о расторжении договора аренды нежилого помещения и возврате суммы обеспечительного платежа в размере 137 500 руб.

при участии:

от истца: Хамейкина О.В. по доверенности от 15.05.2020 (диплом БВС 0942871)

от ответчика: Осипчук Р.В. по доверенности от 28.07.2020 (диплом ДСВ 1015676)

у с т а н о в и л:

Индивидуальный предприниматель Клягина Татьяна Магомедовна (далее – ИП Клягина Т.М. или истец), с.Душкино Клинцовского района Брянской области, обратился в Арбитражный суд Брянской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью Торговый центр «Северный» (далее – ООО ТЦ «Северный»), г.Брянск, о расторжении договора №С21116 от 01.04.2020 аренды нежилого помещения и возврате суммы обеспечительного платежа в размере 137 500 руб.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования отклонил по основаниям, изложенным в письменном отзыве на исковое заявление.

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, суд установил также следующее.

01.04.2020 между ООО ТЦ «Северный» (арендодателем) и ИП Клягиной Т.М. (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения № С21116.

По его условиям арендатор обязался принять во временное владение и пользование за плату помещение, позиции № А118/2, находящиеся на 1 этаже нежилого здания ТЦ «Северный рынок», в состоянии, позволяющем осуществлять их нормальную эксплуатацию. Общая площадь передаваемого в аренду помещения составляет 50 кв.м., из них площадь зала обслуживания посетителей – 15 кв.м. (для оказания услуг общественного питания). Граница помещения контрастно выделены на Плате помещения (Приложение № 2 к договору, который является неотъемлемой частью договора) (п.п.1.1., 1.3. договора).

Согласно п.1.4. указанного договора помещение сдается во владение и пользование арендатору в следующих целях: выпечка, розничная продажа хлебобулочных изделий, напитки.

В силу п.7.1 договора договор аренды является краткосрочным (менее одного календарного года). Срок аренды устанавливается с 01.04.2020 по 28.02.2021.

В соответствии с п.2.1.1 договора арендодатель обязался предоставить арендатору по его требованию указанное в п.1.1. помещение во временное владение и пользование по акту приема-передачи, в котором должно быть указано техническое состояние помещения в момент сдачи в аренду.

Согласно п.2.3.1 договора арендатор обязался принять помещение по акту приема-передачи помещения в порядке, предусмотренном ст.3 договора

Пунктом п.3.1. договора определено, что передача помещения арендатору осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания договора сторонами.

В соответствии с п.2.4.1. договора арендатор вправе беспрепятственно пользоваться арендуемым помещением в течение всего срока действия договора.

Как указал в иске истец, помещение арендатору в установленный в договоре срок не передано.

Согласно п.6.1. договора сумма обеспечительного платежа по договору аренды нежилого помещения составила 137 500 руб.

В соответствии с п.6.2. договора арендодатель имеет право немедленно удержать из суммы обеспечительного платежа долг, который согласно договору причитается ему со стороны арендатора и существование которого он может доказать.

Согласно п.6.4. договора, если арендатор расторгает договор до истечения срока аренды по договору по любой причине, в том числе и непосредственно не предусмотренной договором, или арендодатель расторгает договор по причине, связанной с виновными действиями арендатора, то внесенная арендатором сумма обеспечительного платежа удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа.

28.02.2020 ООО ТЦ «Северный» был выставлен счет № 13 на оплату обеспечительного платежа в размере 137 500 руб.

Во исполнение обязательств по договору ИП Клягина Т.М. платежным поручением № 26 от 05.03.2020 перечислила на расчетный счет ООО «ТЦ «Северный» обеспечительный платеж в сумме 137 500 руб.

Однако в рассматриваемом случае, истец полагает, что поскольку объект договора аренды – нежилое помещение позиция № А 118/2, находящиеся на 1 этаже нежилого здания ТЦ «Северный рынок», не передано арендатору ИП Клягиной Т.М., ответчиком не исполнены обязательств по передаче имущества во временное пользование, арендатор фактически не приступил своим обязанностям, основания для удержания внесенного ИП Клягиной Т.М. обеспечительного платежа отсутствуют, и кроме того, имеются все основания для расторжения договора аренды нежилого помещения № С 21116 от 01.04.2020.

Ссылаясь на указанные выше обстоятельства, истец обратился в Арбитражный суд Брянской области с иском с настоящим иском.

Исковые требования подлежат отклонению по нижеизложенным основаниям.

Согласно п.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных ГК РФ или другими законами.

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.

Из смысла указанной нормы следует, что такие нарушения возможны в процессе исполнения договора, однако со стороны ответчика – ООО ТЦ «Северный» нарушений условий договора не было. Ответчик в соответствии с условиями договора полностью исполнил свои обязательства перед истцом.

Довод истца о том, что ответчик не передал истцу помещение опровергается подписанным сторонами Актом приема-передачи помещения (Приложение №1 к договору), который является непосредственно частью заключенного договора, подписан и прошит одновременно с ним. В соответствии с п.3.3. договора подписание Акта приема-передачи подтверждает факт передачи помещения арендатору и отсутствие каких-либо претензий к состоянию помещения. Посредством подписания указанного документа, стороны установили, что помещение передано арендодателем арендатору, техническое состояние помещения удовлетворяет истца и позволяет его использование, каких-либо претензий по месту расположения, площади и состоянию помещения истцом не заявлено.

Тот факт, что на Акте приема-передачи отсутствует дата сам по себе не может служить основанием для признания данного документа недостоверным письменным доказательством. Акт приема-передачи никем не оспорен, недействительным не признан.

В соответствии с п.1 ст.451 ГК РФ 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.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор согласно пункту 2 названной статьи Закона может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 указанной статьи, 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.

Следовательно, основанием для изменения или расторжения договора служит одновременное наличие четырех условий, указанных в п.2 ст.451 ГК РФ, однако истец вопреки требованиям ст.65 АПК РФ не представил надлежащих доказательств, подтверждающих их наличие.

В соответствии со ст.450.1 ГК РФ предоставленное договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (ст.310 ГК РФ) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Пунктом 7.4. договора арендатору предоставлено право расторжения договора при условии уведомления о таком расторжении арендатора в срок не менее чем за 3 календарных месяца до даты расторжения.

Как следует из материалов дела, о реализации такого права арендатор заявил в письме № 7 от 15.04.2020. Соответственно, вышеуказанный договор расторгнут 16.07.2020.

Какого-либо иного права на досрочное расторжение договора арендатором не предусмотрено.

Последующее требование о расторжении договора в судебном порядке, ранее расторгнутого во внесудебном порядке, является противоречивым поведением стороны в гражданском обороте.

Действующее гражданское законодательство не допускает попустительство в отношении противоречивого и недобросовестного поведения субъектов хозяйственного оборота, не соответствующего обычной коммерческой честности (правило эстоппель), никто не может противоречить собственному предыдущему поведению.

Кроме того, требование истца о расторжении договора в судебном порядке по основанию, указанному в ст.620 ГК РФ несостоятельно, поскольку истцом не заявлялось самостоятельного требования о передаче ему помещений, не указано какие еще фактические действия должен совершить ответчик в целях передачи помещения, не указано какие недостатки имеет помещение. При таких обстоятельствах, истцом в нарушение ст.65 АПК РФ не доказан факт нарушения ответчиком обязанности по передаче помещения.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения требования о расторжении договора аренды нежилого помещения № С21116 от 01.04.2020. Исковые требования в этой части подлежат отклонению.

Что касается требования истца о возврате обеспечительного платежа в размере 137 500 руб., то суд находит данное требование также подлежащим отклонению в силу следующего.

Как указано в п.4 ст.421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон. Заключая договор аренды нежилого помещения № С21116 от 01.04.2020, стороны согласовали условие, согласно которому если арендатор расторгает договор до истечения срока аренды по договору по любой причине, в том числе и непосредственно не предусмотренной договором, или арендодатель расторгает договор по причине, связанной с виновными действиями арендатора, то внесенная арендатором сумма обеспечительного платежа удерживается арендодателем в полном объеме в качестве штрафа (п.6.4. договора).

Договор подписан представителями сторон (как истца, так и ответчика) без возражений и замечаний. Пункт 6.4. договора в установленном законом порядке никем не оспорен, недействительным не признан.

Других оснований для возврата обеспечительного платежа договором не определено.

Исходя из изложенного, правовых оснований для возврата обеспечительного платежа в размере 137 500 руб. в рассматриваемой правовой ситуации не имеется.

Относительно довода истца о наличии непредвиденных неблагоприятных последствий, вызванных распространением новой коронавирусной инфекций (COVID-19), суд полагает отметить следующее.

Как указано в Обзоре № 1 по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространения на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19), утвержденном Президиумом Верховного суда Российской Федерации 21.04.2020, распространение новой коронавирусной инфекции обстоятельством непреодолимой силы не может быть универсальным для всех категорий должников, независимо от типа их деятельности, условий ее осуществления, в том числе региона, в котором действует организация, в силу чего существование обстоятельств непреодолимой силы должно быть установлено с учетом обстоятельств конкретного дела (в том числе срока исполнения обязательства, характера неисполненного обязательства, разумности и добросовестности действий должника и т.д.).

В рассматриваемом случае стороны заключили спорный договор 01.04.2020, то есть уже в период действия ограничительных мер, вызванных угрозой распространения новой коронавирусной инфекции. Принимая во внимание, что режим повышенной готовности и введения ограничительных мер на территории Брянской области был введен на основании

постановления Правительства Брянской области № 106-п от 17.03.2020 – на дату заключения договора сторонам были известны основания, обстоятельства и последствия принимаемые органами государственной власти и местного самоуправления по ограничению распространения коронавирусной инфекции, в частности, установление обязательных правил поведения при введении повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, запрет на передвижение транспортных средств, ограничение передвижения физических лиц, приостановление деятельности предприятий и учреждений, отмена и перенос массовых мероприятий, введение режима самоизоляции граждан и т.п.

Таким образом, истец, заключая договор аренды нежилого помещения № С 21116 от 01.04.2020, должен был исходить и действовать сообразно сложившейся ситуации в стране и регионе, в частности.

Истцом по иску платежным поручением № 80 от 22.06.2020 уплачено 11 125 руб. государственной пошлины. Судебные расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со ст.110 АПК РФ относятся на истца в полном объеме.

Руководствуясь ст.ст.167-170, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л:

Индивидуальному предпринимателю Клягиной Татьяне Магомедовне к ответчику – ООО Торговый центр «Северный» о расторжении договора № С21116 аренды нежилого помещения от 01.04.2020, заключенного между ООО «Торговый центр «Северный» и индивидуальным предпринимателем Клягиной Татьяной Магомедовной, взыскании 137 500 руб. обеспечительного платежа – в удовлетворении исковых требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Двадцатый арбитражный апелляционный суд г. Тула. Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Брянской области.

Судья

И.А.Саворинко

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 14.06.2019 9:24:42  
Кому выдана Саворинко Ирина Анатольевна