



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

21 сентября 2020 года

город Вологда

Дело № А13-8875/2020

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Зреляковой Л.В., рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Концепт» (ОГРН 1174350007578) к индивидуальному предпринимателю Роздухову Максиму Евгеньевичу (ОГРНИП 304352521100085) о взыскании 261 400 руб., о расторжении предварительного договора о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года, без вызова сторон,

### у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Концепт» (ОГРН 1174350007578; далее – ООО «Концепт») обратилось в Арбитражный суд Вологодской области с иском к индивидуальному предпринимателю Роздухову Максиму Евгеньевичу (ОГРНИП 304352521100085) о расторжении предварительного договора о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года, о взыскании 261 400 руб. в возврат обеспечительного платежа и платы за пользование помещением, в том числе 211 400 руб. обеспечительного платежа в соответствии с пунктом 6.1.5 договора, 50 000 руб. первой части арендной платы в соответствии с пунктом 4.2.10 договора.

Определением суда от 17 июля 2020 года исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства по правилам главы 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Судом 14 сентября 2020 года принято решение путем подписания судьей резолютивной части решения, которая размещена на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и приобщена к материалам дела.

Поскольку 14 сентября 2020 года от ответчика поступило ходатайство о составлении мотивированного решения, суд на основании части 2 статьи 229 АПК РФ составляет мотивированное решение по настоящему делу.

Стороны надлежащим образом извещены о принятии искового заявления

к производству и рассмотрению дела в порядке упрощенного производства. В соответствии с частью 5 статьи 228 АПК РФ дело рассмотрено без вызова сторон.

Ответчик в отзыве на исковое заявление и в дополнениях к отзыву против удовлетворения исковых требований возражал, указал, что истец не доказал наличие оснований для расторжения предварительного договора в соответствии с положениями статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ). Ограничение работы торговых центров в г. Кирове в период пандемии сводилось к ограничению работы торговых залов, дистанционная работа торговых точек не прекращалась. В настоящее время ограничения на работу торговых центров сняты, при этом снижение платежеспособности ООО «Концепт» относится к обычному риску предпринимательской деятельности и не является основанием для расторжения договора.

Исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, арбитражный суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению полностью.

Как следует из материалов дела, 10 февраля 2020 года предприниматель Роздухов М.Е. (арендодатель) и ООО «Концепт» (арендатор) заключили предварительный договор о заключении договора аренды недвижимого имущества, согласно пункту 1.1 которого стороны обязуются в будущем в порядке, на условиях и в сроки, определенные настоящим договором, заключить договор аренды нежилых помещений, расположенных на 2 этаже в торгово-развлекательном центре, строительство которого на момент подписания настоящего договора осуществляется арендодателем на земельных участках с кадастровыми номерами 43:40:001011:45, 45:40:001011:7, расположенных по адресу: Кировская обл., Октябрьский р-н, г. Киров, ул. Луганская, д. 53/2.

В пункте 2.1 предварительного договора стороны определили дату подписания договора аренды 01 октября 2020 года, после получения предпринимателем Роздуховым М.Е. права собственности на торговый центр.

В пунктах 6.1.1, 6.1.4 предварительного договора стороны определили в качестве способа обеспечения исполнения обязательств обеспечительный взнос в размере 422 800 руб.

В соответствии с пунктом 6.1.5 предварительного договора ООО «Концепт» обязалось произвести оплату части обеспечительного взноса в размере 50%, что составляет 211 400 руб. в течение 5 дней с даты подписания предварительного договора, вторую часть в размере 50% – в течение 45 дней.

Согласно пункту 4.2.10 предварительного договора ООО «Концепт» обязалось перечислить арендодателю 41 666 руб. 67 коп. в течение 10 дней с даты подписания настоящего договора в счет первой части за пользование арендуемыми помещениями.

ООО «Концепт» внесло на счет арендодателя обеспечительный платеж по платежному поручению от 11.02.2020 № 82 в сумме 211 400 руб., а также по платежному поручению от 19.02.2020 № 92 истец перечислил ответчику 50 000 руб. в счет первой части за пользование арендуемыми помещениями.

В исковом заявлении ООО «Концепт» указывает, что на момент заключения предварительного договора аренды доходы от деятельности позволяли нести истцу затраты, предусмотренные договором. После заключения предварительного договора постановлением Правительства Кировской области от 27.03.2020 № 129-П «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122П» приостановлена деятельность объектов розничной торговли, в том числе находящихся на территории торговых, торгово-развлекательных центров, рынков, за исключением аптек и аптечных пунктов, автозаправочных станций, а также объектов розничной торговли, осуществляющих реализацию продовольственных товаров, продажу товаров дистанционным способом, в том числе с условием доставки с 28 марта 2020 года.

Постановлением Правительства Кировской области от 03.04.2020 № 137-П продлен запрет на осуществление деятельности торговых центров.

Постановлением Правительства Кировской области от 08.06.2020 № 289-П «О снятии ограничительных мер в торговых центрах» с 09 июня 2020 года в Кировской области возобновлена работа магазинов на территории торговых центров.

В связи с введением указанных запретов у ООО «Концепт» прекратились продажи товаров через торговые центры и доходы снизились до 80 824 руб. 15 коп. в месяц, поэтому истец был вынужден взять заемные денежные средства для погашения текущих платежей и заработной платы, что подтверждается приложенным к иску заявлением о присоединении к общим условиям кредитования от 29.04.2020 № 861292D2L68RZQ0AQ0QZ3F.

В разделе 9 предварительного договора сторонами определены условия форс-мажора, в соответствии с которым к обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли эпидемии.

Пунктом 9.4 предварительного договора предусмотрено, что в случае, когда действие непреодолимой силы продолжается более чем 30 календарных дней подряд, стороны встречаются на переговорах для принятия совместного решения о возможности дальнейшего исполнения настоящего договора.

ООО «Концепт» 15 апреля 2020 года посредством электронной почты направило предпринимателю Роздухову М.Е. письмо об отложении оплаты второй части обеспечительного платежа. Перенос сторонами согласован, однако в связи с длительным закрытием работы торговых центров и продажи розничных непродовольственных товаров ООО «Концепт» 08 мая 2020 года направило предпринимателю Роздухову М.Е. письмо с предложением о расторжении договора.

Письменный ответ предприниматель Роздухов М.Е. истцу не направил, в телефонных переговорах в расторжении договора отказал.

Поскольку требования истца оставлены ответчиком без удовлетворения, истец обратился с настоящим иском в суд.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд считает иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Пунктом 1 статьи 429 ГК РФ определено, что по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно пункту 1 статьи 381.1 ГК РФ денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж).

При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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 статьей 1109 настоящего Кодекса.

В силу пункта 2 статьи 1102 ГК РФ правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Согласно статье 1103 ГК РФ поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям: 1) о возврате исполненного по недействительной сделке; 2) об истребовании имущества собственником из чужого незаконного владения; 3) одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством; 4) о возмещении вреда, в том числе причиненного недобросовестным

поведением обогатившегося лица.

Исходя из положений раздела 4 договора, предусмотренный договором обеспечительный взнос соответствует такому установленному гражданским законодательством способу обеспечения обязательств как обеспечительный платеж (статья 381.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Применительно к настоящему делу сторонами согласовано, что договор аренды будет заключен 01 октября 2020 года, то есть после получения предпринимателем Роздуховым М.Е. права собственности на торговый центр. Таким образом, предварительный договор от 10 февраля 2020 года предусматривает лишь намерение сторон заключить договор аренды.

Поскольку после подписания предварительного договора на территории Кировской области был введен временный запрет на осуществление деятельности торговых центров, ООО «Концепт» потеряло интерес к открытию дополнительной торговой точки в г. Кирове ввиду резкого снижения товарооборота и прибыли.

ООО «Концепт» в иске ссылается на наличие причинно-следственной связи между изданием запрета со стороны органа власти субъекта и невозможностью из-за этого исполнять свои обязательства перед контрагентом. В результате пандемии в ситуации распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19) истец лишился предполагаемого дохода и не смог обеспечить наличие денежных средств для открытия нового магазина. Для реализации товара в торгово-развлекательном центре арендатор должен понести следующие затраты:

- на оплату оставшейся части обеспечительного взноса в размере 50% (211 400 руб.);

- на изготовление рабочего проекта, который включает в себя дизайн-проект арендуемых помещений (ориентировочная стоимость 60 400 руб., что подтверждается коммерческим предложением общества с ограниченной ответственностью «Анвел»);

- на работы по подготовке помещений, подлежащих передаче в аренду, которые в соответствии с пунктом 4.2.6 предварительного договора, проводятся ООО «Концепт» за свой счет, (ориентировочная стоимость 475 592 руб., что подтверждается ведомостями к дизайн-проекту торгового помещения, составленному обществом с ограниченной ответственностью «Анвел»).

Кроме того, ООО «Концепт» в первый же месяц работы магазина должно понести расходы на оплату арендной платы, что составит 502 228 руб. 93 коп., в том числе 119 541 руб. 42 коп. – базовая часть арендной платы, 31 458 руб. 59 коп. – эксплуатационная часть арендной платы; 351 228 руб. 92 коп. – дополнительная часть арендной платы.

Пунктом 3.3.1 предварительного договора предусмотрено, что арендная плата начисляется со дня подписания акта приема-передачи помещения.

Таким образом, еще до начала осуществления торговой деятельности нового магазина ООО «Концепт» должно понести расходы 1 249 620 руб. 93 коп.

На момент заключения предварительного договора доходы от деятельности ООО «Концепт» позволяли нести затраты, предусмотренные указанным договором.

Однако введенные Правительством Кировской области ограничения стали существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении предварительного договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

К соглашению о расторжении договора стороны не пришли.

В силу пункта 2 статьи 450 ГК РФ 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 статье 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 может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей 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 или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Положения раздела 9 предварительного договора (форс-мажор) предусматривают, что в случае, когда действие непреодолимой силы продолжается более чем 30 календарных дней подряд, стороны встречаются на переговорах для принятия совместного решения о возможности дальнейшего исполнения настоящего договора. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны отнесли эпидемии.

Сторона, для которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, должна письменно уведомить об этом другую сторону немедленно, в противном случае она лишится права ссылаться на них как на обстоятельства непреодолимой силы (пункт 9.2 предварительного договора).

Истец воспользовался правом на обращение к арендодателю с предложением о расторжении предварительного договора в связи с существенным изменением обстоятельств (пандемией), но в связи с отказом предъявил в суд иск о расторжении договора и о возврате понесенных при заключении договора затрат.

Материалами дела подтверждается, что постановлением Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122-П «О ведении ограничительных мероприятий (карантина) на территории Кировской области» на территории Кировской области с 26 марта 2020 года приостановлена предпринимательская деятельность в сфере торговли.

Постановлением Правительства Кировской области от 03.04.2020 № 137-П «О внесении изменений в постановление Правительства Кировской области от 25.03.2020 № 122-П» с 04 апреля 2020 года деятельность торговых развлекательных центров приостановлена до окончания срока, установленного пунктом 1 Указа Президента Российской Федерации от 02.04.2020 № 239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции (COVID-19)», то есть до 30 апреля 2020 года включительно.

Верховный Суд Российской Федерации в Обзоре по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 2, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.04.2020, разъяснил, что признание распространения 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. 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 других обстоятельств).

При этом розничная торговля отнесена постановлением Правительства

Российской Федерации от 03.04.2020 № 434 «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции» (с учетом изменений от 18.04.2020 № 540) к наиболее пострадавшим областям экономики от пандемии коронавирусной инфекции.

Также стороны самостоятельно в разделе 9 предварительного договора отнесли «эпидемии» к обстоятельствам непреодолимой силы.

В связи с этим суд приходит к выводу о необходимости расторгнуть предварительный договор о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года, ООО «Концепт» и предпринимателем Роздуховым М.Е., в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении.

Поскольку суд расторгает предварительный договор, то правовые основания для удержания внесенных в его исполнение истцом денежных средств в общей сумме 261 400 руб. у ответчика отсутствуют, данные средства подлежат взысканию с предпринимателя Роздухова М.Е. в качестве неосновательного обогащения.

На основании вышеизложенного иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

В связи с удовлетворением иска государственная пошлина по правилам статьи 110 АПК РФ относится на ответчика;

руководствуясь статьями 110, 167 – 171, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 309, 310, 451 Гражданского кодекса Российской Федерации,

### р е ш и л:

расторгнуть предварительный договор о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года, заключенный обществом с ограниченной ответственностью «Концепт» и индивидуальным предпринимателем Роздуховым Максимом Евгеньевичем.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Роздухова Максима Евгеньевича (ОГРНИП 304352521100085) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Концепт» (ОГРН 1174350007578) 261 400 руб. в возврат обеспечительного платежа и платы за пользование помещением в соответствии с пунктами 4.2.10 и 6.1.5 предварительного договора о заключении договора аренды недвижимого имущества от 10 февраля 2020 года; а также 14 228 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины за рассмотрение иска.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 21.05.2020 5:34:56  
Кому выдана Зрелякова Лариса Валерьевна

Л.В. Зрелякова