



14020013022102

150_33455987



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-115234/22-150-927

06 октября 2022 г.

Резолютивная часть решения объявлена 13 сентября 2022 года

Полный текст решения изготовлен 06 октября 2022 года

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Понкратовой И.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Компании с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» (регистрационный номер 292260, Арх. Макариу III, 58, Айри Тауэр, 8 этаж, 1075, Никосиа, Кипр)

к ООО "МАССИМО ДУТТИ" (123112, ГОРОД МОСКВА, ПРЕСНЕНСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ДОМ 10, ОГРН: 1067746461144, Дата присвоения ОГРН: 06.04.2006, ИНН: 7717555256)

о взыскании 723 355 руб. 87 коп. долга, 140 399 125 руб. 29 коп. неустойки по договору от 12.10.2016 № КМ/Н-MD/1,

при участии представителей истца и ответчика согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Компания с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» обратилась в суд с иском к ООО «МАССИМО ДУТТИ» о взыскании 141 122 481 руб. 16 коп., в том числе: 701 275 руб. 87 коп. задолженности по внесению фиксированной части арендной платы за апрель 2022 г., 139 138 руб. 65 коп. неустойки за период с 04.04.2022 г. по 31.05.2022 г. в связи с просрочкой внесения фиксированной арендной платы за апрель 2022 г., пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности по фиксированной арендной плате за апрель 2022 г. за период с 01.06.2022 г. по день фактического исполнения обязательства, 22 080 руб. 00 коп. задолженности по оплате эксплуатационных услуг за апрель 2022 г., 4 813 руб. 44 коп. пени за период с 04.04.2022 г. по 31.05.2022 г. в связи с просрочкой уплаты эксплуатационных расходов, пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности по эксплуатационным расходам за апрель 2022 г. за период с 01.06.2022 г. по день фактического исполнения обязательства, 140 255 173 руб. 20 коп. исключительной неустойки в связи с расторжением договора аренды, на основании договора аренды 12.10.2016 г. № КМ/Н-MD/1, в соответствии со ст.ст. 309, 330, 450.1, 614 ГК РФ.

ООО «МАССИМО ДУТТИ» обратилось в суд со встречным иском к Компании с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» о признании недействительной сделкой одностороннего отказа Компании с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» от исполнения договора аренды от 12.10.2016г. № КН/Н- MD/1, оформленного письмом от 26.04.2022г., в соответствии со ст.ст. 1, 10, 153, 168, 307, 310, 451.1, 453 ГК РФ.

Представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении и пояснениях по иску, указав, что ответчиком 05.03.2022г. по собственной инициативе была приостановлена работа магазинов розничной торговли, в том числе в арендуемом у истца здании, истцом было доведено до ответчика, что приостановление деятельности магазина ответчика является коммерческим решением ответчика, деятельность ответчика не ограничена законодательством РФ, ответчиком было принято решение о внесении арендной платы в размере 50%, на что истец не давал своего согласия, в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своей обязанности по внесению арендных платежей истец направил в адрес ответчика уведомление об отказе от исполнения договора от 26.04.2022г. № 1-26042022, договор считается расторгнутым с 27.04.2022г., 06.05.2022г. ответчик освободил помещения, исполнив обязательства по внесению арендной платы и оплате эксплуатационных расходов за апрель 2022г. частично, в связи с расторжением договора по причине, связанной с виной ответчика, подлежит начислению исключительная неустойка в размере фиксированной арендной платы за 2 года по ставке, действующей на момент расторжения договора, возражал против удовлетворения встречного искового заявления, отзыв или письменные возражения не представил.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзывах на исковое заявление, письменных объяснениях, указав, что задолженность за период с 28.04.2022г. по 30.04.2022г. по арендной плате и возмещению эксплуатационных расходов образовалась после расторжения договора и полностью оплачена ответчиком, установленная договором неустойка не подлежит применению к требованиям, возникшим после расторжения договора, установление неустойки, подлежащей взысканию с арендатора только (исключительно) за досрочное расторжение договора, противоречит правовой природе неустойки как меры ответственности, применяемой за нарушение гражданских прав, основанием начисления неустойки является не нарушение ответчиком обязательства по уплате арендной платы, а расторжение договора, отказ истца от исполнения договора аренды с одновременным заявлением требования о взыскании неустойки в связи с расторжением договора не соответствует принципам разумного добросовестного поведения, ответчик добросовестно исполнял свои обязательства по договору аренды до спорного периода, оплатил задолженность за апрель 2022г. незамедлительно после получения уведомления об одностороннем отказе, частичная просрочка по внесению арендной платы была связана с существенным изменением условий ведения деятельности ответчика, от исполнения обязательств ответчик не отказывался, действия ответчика были направлены на сохранение договорных отношений в условиях изменившихся обстоятельств и с учетом баланса обеих сторон, розничный оборот товаров ответчика зависел исключительно от наличия ассортимента товара в магазине, который, в свою очередь, обеспечивался регулярными поставками товаров из Испании и зависел только от них, странами Европейского Союза, в том числе Испанией, откуда ответчиком поставлялся товар, в 2022г. введены экономические санкции в отношении Российской Федерации, которые повлекли за собой полное приостановление грузового авиасообщения, существенное удорожание и фактическое приостановление грузового автомобильного сообщения между РФ и странами ЕС, что, в свою очередь, в совокупности привело к фактической приостановке ввоза в РФ многих товаров

народного потребления, введение указанных санкций и их потребление для РФ являются общеизвестными фактами, в текущей ситуации закрытие российского и европейского воздушного пространства для европейских и российских авиакомпаний, соответственно, делает невозможным продолжение регулярных воздушных перевозок, что является основой логистической цепочки ответчика, в связи с чем ответчиком было принято решение о временной приостановке работы магазинов и инициировал переговоры об изменении арендной платы, нарушение ответчиком условий договора не являлось существенным, расторжение договора истцом без предварительного направления претензии о необходимости устранения нарушений противоречит договору, заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ и применении положений Постановления Правительства РФ от 28.03.2022г. № 497, ответчик не заявлял о прекращении деятельности в РФ, поддержал встречные иски требования по доводам, изложенным во встречном исковом заявлении, указав, что ответчик осуществляет монобрендовую торговлю одеждой, обувью, аксессуарами марки «Массимо Дутти», имеет на территории Российской Федерации 42 магазина с количеством сотрудников 936, которым выплачивает заработную плату, ответчик не объявлял о прекращении деятельности в Российской Федерации и планирует возобновление деятельности по продаже товаров по результатам налаживания новых логистических цепочек поставки товаров в РФ и продолжает выполнять свои обязательства перед сотрудниками, бюджетом, контрагентами, включая арендодателей, входит в группу компаний Inditex, управляющая компания АО «ЗАРА СНГ», включенная в перечень системообразующих предприятий РФ, ведет консультации по вопросам возобновления деятельности по продаже товаров на уровне Министерства промышленности и торговли РФ, с 06.03.2022г. после введения ЕС санкций в отношении РФ, касающихся запрета грузового авиасообщения, временно приостановил продажи товаров, в том числе, в арендуемом здании в связи с невозможностью осуществления поставок товаров в РФ по прежним логистическим цепочкам по принятой бизнес-модели «Точно в срок», которая предусматривает основной способ поставки товаров - грузовой авиатранспорт, о приостановке продажи товаров и о причинах такой приостановки истец, начиная с 09.03.2022г. неоднократно уведомлял истца, предлагал изменить размер арендной платы на период апрель-май 2022г., с последующим ее увеличением после возобновления деятельности по продаже товаров на период, соответствующий периоду отсутствия продаж, в связи с чем ответчиком за апрель 2022г. арендная плата была уплачена в размере 50% от установленного размера, 27.04.2022г. ответчик получил уведомление истца об одностороннем отказе от исполнения договора, в котором истец отказался от исполнения договора и потребовал уплаты исключительной неустойки, условия п. 13.3.3.3 договора отличаются от стандартных, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, в более «жесткую» сторону, формально предусматривая право арендодателя отказаться от договора в случае однократного нарушения обязательства по внесению арендной платы, одновременно в договоре предусмотрены неблагоприятные последствия для арендатора в случае расторжения в виде привлечения к ответственности в размере 2-годичной арендной ставки арендной платы, предоставление арендатором банковской гарантии в размере 2-кратной максимальной фиксированной арендной платы и претензионный порядок, связанный с расторжением договора, были предусмотрены в договоре аренды с целью сбалансировать «жесткие» условия договора о праве арендодателя на односторонний отказ, условия договора об одностороннем отказе и праве на взыскание исключительной неустойки применено истцом неразумно и недобросовестно с нарушением прав ответчика, т.к. по состоянию на дату отказа от договора просрочка ответчика составляла 17 рабочих дней, а задолженность не превышала 50% ежемесячной фиксированной арендной платы, истец был извещен о временных трудностях ответчика, обязательства ответчика были обеспечены банковской гарантией

на сумму 9 039 091руб. 13коп., гарантией материнской компании, размер обеспечения превышал размер задолженности и истец имел возможность получить исполнение по своим требованиям, требование о надлежащем исполнении обязательств по договору истцом в адрес ответчика не направлялось.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Между Компанией с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» (арендодатель) и ООО «Массимо Дутти» (арендатор) заключен договор аренды от 12.10.2016г. № КМ/Н-MD/1, в соответствии с которым арендодатель передает арендатору во временное владение и пользование на условиях, предусмотренных в договоре, здание площадью 959,3 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Кузнецкий Мост, д. 9/10, стр. 1, кадастровый номер 77:01:0001010:1036, а арендатор принимает здание, обязуется его использовать и уплачивать арендную плату в соответствии с условиями договора.

В п. 4.1 договора установлен срок аренды с даты начала до 31.10.2026г.

Договор зарегистрирован в установленном законом порядке, о чем в ЕГРН внесена соответствующая регистрационная надпись, что подтверждается штампом регистрирующего органа на договоре.

В силу ст. 606 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.

Исполнение истцом обязательства по передаче в пользование ответчика здания подтверждается актом сдачи-приемки от 01.02.2017г. и не оспаривается ответчиком.

Положениями ст. 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора по своевременному внесению платы за пользование имуществом (арендной платы).

Согласно п. 5.2.2 договора фиксированная арендная плата уплачивается арендатором ежемесячно авансовыми платежами не позднее первого числа оплачиваемого месяца включительно на основании счета, полученного арендатором не позднее, чем за 5 дней до даты оплаты на электронный адрес rent@ru.inditex.com, с обязательным последующим направлением оригинала счета арендатору.

В соответствии с п. 5.4.1 договора эксплуатационные расходы являются оплатой эксплуатационных услуг, предоставляемых арендодателем арендатору.

Пунктом 5.4.2 договора предусмотрено, что арендатор уплачивает арендодателю расчетные эксплуатационные расходы исходя из ставки 1 640 000руб. 00коп., не включая НДС, за все здание в год, что составляет 136 666руб. 67коп., не включая НДС за все здание в месяц.

Расчетные эксплуатационные расходы уплачиваются арендатором ежемесячно авансовыми платежами не позднее первого числа месяца, подлежащего оплате на основании счета, полученного арендатором не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты оплаты на электронный адрес rent@ru.inditex.com, с обязательным направлением оригинала арендатору.

Арендодатель вправе ежегодно пересматривать размер расчетных эксплуатационных расходов в одностороннем порядке путем направления арендатору письменного уведомления.

Согласно п. 5.6.2 договора обязательство стороны по осуществлению любых платежей, причитающихся по договору, считается исполненным в момент списания денежных средств с корреспондентского счета банка, обслуживающего плательщика.

Уведомлением от 09.03.2022г. № 0090/22 ответчик сообщил истцу о том, что специальная военная операция на территории Украины была начата Вооруженными силами РФ 24.02.2022г. (общеизвестный факт), странами Европы и США, иными странами были введены экономические санкции против Российской Федерации и ее

экономики (общеизвестный факт), что повлекло за собой приостановку ввоза в РФ товаров народного потребления из многих стран, в том числе европейских, полное приостановление грузового авиасообщения между РФ и европейскими странами, стремительную девальвацию рубля к иностранным валютам, двукратный рост ключевой ставки ЦБ РФ, запрет банкам на выдачу кредитов дочерним компаниям иностранных акционеров и участников, при заключении договора арендатор не мог предвидеть такое существенное изменение обстоятельств, из которых ответчик исходил при заключении договора, в связи с чем ответчик не имеет возможности в срок, установленный договором, исполнить обязательства по непрерывному ведению коммерческой деятельности в арендуемом помещении и по внесению арендной платы, и предложил не применять штрафы за периоды отсутствия коммерческой деятельности, согласовать временное изменение договорных условий и освободить от арендной платы до момента возобновления коммерческой деятельности, но не позднее 31.05.2022г.

Истец в письме от 15.03.2022г. № 1-15032022 сообщил ответчику о том, что в соответствии с п. 20.5 договора существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора аренды, не являются основанием для изменения или расторжения договора, приостановление деятельности магазина является коммерческим решением арендатора, на дату письма деятельность ответчика не запрещена и не ограничена законодательством РФ, импорт товаров легкой промышленности, произведенной за пределами РФ, не запрещен, платежи между юридическими лицами на территории РФ совершаются без ограничений, и просил обеспечить своевременное исполнение арендатором платежных обязательств по договору аренды.

Письмом от 04.06.2022г. № 0324/22 ответчик просил истца рассмотреть в период с 01.04.2022г. по 31.05.2022г. оплату 30% за месяц от среднемесячной арендной платы (не включая коммунальные платежи) за 2021г., которую ответчик обязуется оплатить не позднее 11.04.2022г.

В письме от 13.04.2022г. истец отказал ответчику в уменьшении арендной платы по договору и просил обеспечить своевременное исполнение платежных обязательств.

Ответчиком в адрес истца было направлено письмо от 15.04.2022г. № 0339/22, в котором указал, что в связи с введением ограничений против Российской Федерации и ее предприятий и юридических лиц, в том числе запретом на полеты в РФ, на транспортное сообщение со странами ЕС для российских и белорусских перевозчиков, иными ограничениями, в настоящее время нет возможности осуществлять в непрерывном режиме поставки товара в РФ в необходимых компаниях объемах, и с полным покрытием географии наших магазинов, а также острой остается проблема осуществления платежей в связи с введением ограничений ЦБ по обороту валютных активов, проблема кредитования российских компаний с иностранным участием, иные операционные проблемы, выражая добрую волю и в целях сохранения партнерских отношений, ответчик принял решение об оплате арендной платы в размере 50% от фиксированных ставок арендной платы.

В п. 13.3.3 договора установлено право арендодателя в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора путем направления письменного уведомления арендатору в случае, если арендная плата или ее часть, или выплата любых других сумм, подлежащих оплате арендатором по договору, просрочена по крайней мере на 15 рабочих дней.

Письмом от 26.04.2022г. № 1-26042022 истец сообщил ответчику, что по результатам переговоров сторон не было согласовано уменьшение размера арендной платы в связи с отсутствием законных оснований, а также уведомил об отказе от исполнения договора на основании п. 13.3.3 договора в связи с наличием просрочки по внесению арендной платы на 17 рабочих дней и просил оплатить задолженность по

арендной плате, пени и исключительную неустойку согласно п. 11.5 договора, получение ответчиком подтверждается соответствующей отметкой на уведомлении о вручении почтового отправления.

Ответчик в письме от 04.05.2022г. № 0356/22 сообщил истцу, что решение истца о расторжении договора было принято в существенно изменившихся обстоятельствах, из которых стороны исходили при заключении договора, у ответчика нет объективной возможности осуществлять в непрерывном режиме поставки товара в РФ в необходимом объеме, отсутствуют правовые основания для оплаты штрафа, заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ.

Здание было возвращено ответчиком истцу по акту возврата от 06.05.2022г.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или не совершения процессуальных действий.

На основании ч. 3 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Поскольку ответчиком в качестве подтверждения оплаты задолженности представлены платежные поручения от 09.06.2022г. № 16250, № 16257, требование о взыскании задолженности по арендной плате и оплате эксплуатационных расходов за спорный период времени не подлежит удовлетворению.

Статьей 421 ГК РФ предусмотрено, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст. 422 ГК РФ).

Пунктом 1 ст. 451 ГК РФ предусмотрено, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, также 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.

Согласно **п. 2 ст. 451** ГК РФ, 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 **п. 4 данной 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.

Как следует из материалов дела, ответчиком самостоятельно было принято решение о приостановке деятельности магазина.

В соответствии с п. 20.5 договора за исключением случаев, указанных в п.п. 12.3, 20.4 договора, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора (согласно его определению в ст. 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения договора ни одной из сторон.

Пунктом 12.1 договора установлено, что каждая из сторон освобождается от ответственности за неисполнение своих обязательств по договору, если такое ненадлежащее исполнение или неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими после заключения договора.

Под обстоятельствами непреодолимой силы согласно п. 1.1 договора стороны определили чрезвычайные обстоятельства или события, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами, включая, без ограничения, стихийные бедствия, войны, революции, восстания, массовые беспорядки, право конфискации имущества в случае угрозы национальной безопасности, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение, ионизирующее излучение, а также другие обстоятельства, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить разумными мерами, при том, что недостаток денежных средств не может признаваться обстоятельством непреодолимой силы.

В соответствии с п. 12.3 договора в случае, если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 месяцев или имеются достаточные основания полагать, что обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (месяцев), а также в том случае, если обстоятельствами непреодолимой силы является принятие нормативно-правового акта и/или правоприменительного акта или закона, препятствующего сторонам исполнять свои обязательства по договору, стороны обязуются незамедлительно начать переговоры для согласования таких изменений по договору, которые необходимы для обеспечения сторонами возможности продолжать исполнение своих обязательств по договору таким образом, который является наиболее близким к намерениям сторон в момент заключения договора.

Согласно п. 20.4 договора если какое-либо положение договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим принудительному исполнению, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности и возможности приведения в исполнение остальных положений договора, но в этом случае стороны должны незамедлительно начать добросовестные переговоры для согласования таких изменений к договору, которые по возможности, будут максимально соответствовать целям действительности положения.

В соответствии со ст. 407 ГК РФ обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным указанным Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором.

В силу ч. 1 ст. 416 ГК РФ обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана наступившим после возникновения обязательства обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Согласно ч. 1 ст. 417 ГК РФ если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

На основании п. 3 ст. 401 ГК РФ для признания обстоятельства непреодолимой силой необходимо, чтобы оно носило чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях характер.

В п. 9 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали. Кредитор не лишен права отказаться от договора, если вследствие просрочки, объективно возникшей в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, он утратил интерес в исполнении. При этом должник не отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401, п. 2 ст. 405 ГК РФ).

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 11.06.2020г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» наступление обстоятельств непреодолимой силы само по себе не прекращает обязательство должника, если исполнение остается возможным после того, как они отпали, сторона освобождается от возмещения убытков или уплаты другой стороне неустойки и иных санкций, вызванных просрочкой исполнения обязательства ввиду непреодолимой силы (ст.ст. 401, 405, 406, 417 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, ответчиком самостоятельно было принято решение о приостановлении деятельности магазина в связи проведением специальной военной операции и введением внешнеэкономических санкций, что привело, по мнению ответчика, к запретам на полеты в РФ, на транспортное сообщение со странами ЕС для российских перевозчиков.

Однако, указанные обстоятельства не могут быть признаны существенными и образующими необходимую совокупность условий для изменения договора аренды по основаниям ст. 451 ГК РФ.

Принимая решение о прекращении деятельности магазина, находящегося в спорном здании, ответчик исходил из экономической обоснованности своей деятельности, в то время как предпринимательская деятельность носит рисковый характер, что ответчик не мог не учитывать при заключении договора аренды.

Исходя из права сторон по собственному усмотрению определять условия договора в соответствии со ст. 421 ГК РФ, ответчик не включил в договор, в том числе путем дополнительного соглашения условие о приостановлении внесения арендной платы на случай экономической блокады, в судебном порядке ответчиком за изменением условий договора в связи с существенным изменением обстоятельства также не обращался.

Введение внешнеэкономических санкций, проведение специальной военной операции не отнесено условиями договора к числу обстоятельств, освобождающих стороны от исполнения обязательств по договору аренды, в связи с чем риск негативных последствий для ответчика в результате таких санкций не может быть возложен на истца.

Согласно п. 1 ст. 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Из указанных норм права следует, что судебной защите подлежит нарушенное право или нарушенный законный интерес.

При этом условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются, во-первых, установление наличия у истца, принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого

законом интереса; во-вторых, установление факта его нарушения; в-третьих, установление факта нарушения права истца именно ответчиком.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом и должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или к реальной защите законного интереса.

Поскольку факт наличия задолженности ответчика по арендной плате более 15 рабочих дней на момент направления истцом в адрес ответчика уведомления об отказе от исполнения договора подтвержден материалами дела и не оспаривается ответчиком, условиями договора предусмотрено право истца отказ от исполнения договора при просрочке внесения арендной платы на 15 рабочих дней, в связи с чем не требуется соблюдение претензионного порядка, сторонами не было согласовано уменьшение арендной платы или приостановление ее внесения, довод ответчика о том, что у ответчика имелась возможность оплатить задолженность посредством банковский и материнской гарантий не свидетельствует о недействительности отказа истца от исполнения договора, поскольку это право, а не обязанность истца на предъявление требований об уплате денежной суммы гаранту, при этом ответчиком самостоятельно инициировано прекращение деятельности магазина со ссылкой на специальную военную операцию и внешнеэкономические санкции, которые сами по себе не являются существенными изменениями обстоятельств, с наличием которых закон связывает возможность изменений условий договора, поскольку ответчиком не представлено достоверных и допустимых доказательств реальной невозможности поставки товара, в том числе иными способами, а также невозможности ведения коммерческой деятельности в условиях введенных экономических санкций, кроме того, проведение специальной военной операции, введение внешнеэкономических санкций и риск наступления негативных последствий для ответчика не отнесено условиями спорного договора к числу обстоятельств, освобождающих стороны от исполнения обязательств по договору, помещения возвращены ответчиком истцу, в связи с чем ответчиком необоснованно, каким образом удовлетворение встречного требования приведет к восстановлению нарушенных прав, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения встречных исковых требований.

В соответствии со 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.

Согласно п. 11.2 договора в случае просрочки любых платежей, причитающихся с арендатора в пользу арендодателя по договору, арендодатель вправе требовать уплаты пени в размере 0,1% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В п. 11.5 договора установлено, что в случае досрочного расторжения договора по причинам, связанным с виной арендатора, и/или в связи с расторжением договора арендодателем в соответствии со ст. 13.3 договора и/или в связи с расторжением договора судом по требованию арендодателя арендатор обязуется уплатить арендодателю исключительную неустойку в размере, равном фиксированной арендной плате за 2 года (по ставке, действующей на момент расторжения).

Ответчик заявил об уменьшении исключительной неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

На основании п.п. 1, 2 ст. 333 ГК РФ уменьшение неустойки судом, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается только по заявлению должника в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Буквальное толкование вышеуказанных норм, позволяет сделать вывод о том, что признание несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства

является правом суда, принимающего решение. При этом в каждом конкретном случае суд оценивает возможность снижения санкций с учетом конкретных обстоятельств дела и взаимоотношений сторон.

Согласно положениям п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме.

Таким образом, снижение неустойки судом возможно только в одном случае - в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права. Явная несоразмерность неустойки должна быть очевидной.

Исходя из принципов равноправия сторон и состязательности арбитражного процесса (ст.ст. 8 и 9 АПК РФ), а также положений ст. 65 АПК РФ об обязанности доказывания, именно на должника возложена обязанность доказывания явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства в соответствии с разъяснениями, содержащимися в Постановлении Пленума ВАС РФ от 22.12.2011г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» и Постановлении Пленума ВС РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств».

Пунктом 70 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что по смыслу ст.ст. 332, 333 ГК РФ, установление в договоре максимального или минимального размера (верхнего или нижнего предела) неустойки не являются препятствием для снижения ее судом.

В силу абз. 2 п. 75 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Однако, ответчиком не представлено доказательств явной несоразмерности взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательства, п. 11.6 договора предусмотрена аналогичная неустойка в размере 2-х годовой фиксированной арендной платы в случае досрочного расторжения договора по вине арендодателя, таким образом, стороны при заключении договора установили взаимную и равную гражданско-правовую ответственность.

Довод ответчика об отсутствии оснований для взыскания пени в связи с введением Постановлением Правительства РФ от 28.03.2022г. № 497 моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, подлежит отклонению по следующим основаниям.

В соответствии с п. 1 ст. 9.1 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» для обеспечения стабильности экономики в исключительных случаях (при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного

характера, существенном изменении курса рубля и подобных обстоятельствах) Правительство Российской Федерации вправе ввести мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами (далее для целей указанной статьи - мораторий), на срок, устанавливаемый Правительством Российской Федерации.

В акте Правительства Российской Федерации о введении моратория могут быть указаны отдельные виды экономической деятельности, предусмотренные Общероссийским классификатором видов экономической деятельности, а также отдельные категории лиц и (или) перечень лиц, пострадавших в результате обстоятельств, послуживших основанием для введения моратория, на которых распространяется действие моратория.

Правительством Российской Федерации 28.03.2022г. принято Постановление № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами». Указанное постановление вступает в силу со дня его официального опубликования и действует в течение 6 месяцев. Данное постановление опубликовано на официальном интернет-портале правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>) 01.04.2022г., следовательно, указанное постановление действует с 01.04.2022г. в течение 6 месяцев.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 28.03.2022г. № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей.

Согласно разъяснениям, изложенным 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 30.04.2020г. (вопрос 10), одним из последствий введения моратория является прекращение начисления неустоек (штрафов и пеней) и иных финансовых санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежных обязательств и обязательных платежей по требованиям, возникшим до введения моратория (п.п. 2 п. 3 ст. 9.1, абз. 10 п. 1 ст. 63 Федерального закона от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

По смыслу разъяснений, приведенных в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.12.2020г. № 44 «О некоторых вопросах применения положений статьи 9.1 Федерального закона от 26.10.2012г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в период действия моратория проценты за пользование чужими денежными средствами (ст. 395 ГК РФ), неустойка (ст. 330 ГК РФ), пени за просрочку уплаты налога или сбора (ст. 75 НК РФ), а также иные финансовые санкции не начисляются на требования, возникшие до введения моратория, к лицу, подпадающему под его действие (п.п. 2 п. 3 ст. 9.1, абз. 10 п. 1 ст. 63 Федерального закона от 26.10.2012г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В частности, это означает, что не подлежит удовлетворению заявление кредитора о взыскании с такого лица финансовых санкций, начисленных за период действия моратория. Лицо, на которое распространяется действие моратория, вправе заявить возражения об освобождении от уплаты неустойки (п.п. 2 п. 3 ст. 9.1, абз. 10 п. 1 ст. 63 Федерального закона от 26.10.2012г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Из приведенных норм и разъяснений следует, что на требования, возникшие до введения моратория, подлежат начислению пени по 31.03.2022г.

Между тем вышеуказанные ограничения не применяются к текущей задолженности, то есть к задолженности, возникшей после 01.04.2022г.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств своевременного внесения арендной платы и оплаты эксплуатационных расходов, арендодатель вправе требовать внесения арендной платы до возврата помещений после расторжения договора, задолженность оплачена ответчиком, требование о взыскании неустойки за нарушение сроков внесения арендной платы и оплате эксплуатационных расходов подлежит удовлетворению, требование о начислении неустойки до фактической оплаты долга не обосновано и удовлетворению не подлежит.

Поскольку факт расторжения договора по инициативе истца в связи с неисполнением ответчиком условий договора подтверждается материалами дела, подлежит удовлетворению требование о взыскании исключительной неустойки в связи с расторжением договора по вине ответчика в размере 140 399 125руб. 29коп.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы по госпошлине относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 15, 307-310, 330, 333, 401, 407, 450.1, 451, 606, 614 ГК РФ, ст.ст. 4, 9, 64-66, 71, 75, 101-103,110, 112, 121, 122, 123, 137, 156, 167-171, 176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Первоначальный иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "МАССИМО ДУТТИ" в пользу Компании с ограниченной ответственностью «Хартни Энтерпрайзис Лимитед» 140 399 125 руб. 29 коп. исключительной неустойки за расторжение договора и 198 771 руб. 00 коп. госпошлины.

В остальной части иска отказать.

Встречный иск оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.В. Маслов