

**А Р Б И Т Р А Ж Н Ы Й С У Д А Л Т А Й С К О Г О К Р А Я**

656015, Барнаул, пр. Ленина, д. 76, тел.: (3852) 29-88-01
[http:// www.altai-krai.arbitr.ru](http://www.altai-krai.arbitr.ru), e-mail: a03.info@arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Барнаул

23 декабря 2024 года

Дело № А03-9252/2023

Резолютивная часть решения суда объявлена 09 декабря 2024 года.

Решение суда изготовлено в полном объеме 23 декабря 2024 года.

Арбитражный суд Алтайского края в составе судьи Винниковой А.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем Кузьминой И.Е., с использованием средств аудиозаписи, рассмотрев в открытом судебном онлайн-заседании дело по исковому заявлению Федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности» (ИНН 5032034971, ОГРН 1037851047431) к частному образовательному учреждению дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (ИНН 2225176335, ОГРН 1162225098925) о взыскании 1 349 197 руб. 54 коп., из них 1 300 298 руб. 89 коп. задолженности за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 по договору 06/2017-Н на право пользования защитным сооружением гражданской обороны от 01.12.2017, 48 898 руб. 65 коп. неустойки за период с 11.10.2022 по 31.07.2023, по встречному исковому заявлению частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (ИНН 2225176335, ОГРН 1162225098925) к Федеральному государственному унитарному предприятию «Дирекция по инвестиционной деятельности» (ИНН 5032034971, ОГРН 1037851047431) о признании недействительным одностороннего изменения договора аренды № 06/2017-Н от 01.12.2017, оформленного уведомлением об изменении ставки арендной платы от 06.10.2022 № исх3215/2022,

с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Антарес» (ИНН 1659030591, ОГРН 1021603480690),

при участии в судебном заседании:

от истца– Сёмин В.А. по доверенности от 29.10.2024 № 133/2024, диплом, паспорт,

от ответчика– Сакович Е.А. по доверенности от 28.06.2023, диплом, паспорт,

от третьего лица – не явилось, извещено надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Федеральное государственное унитарное предприятие «Дирекция по инвестиционной деятельности» обратилось в Арбитражный суд Алтайского края с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к частному образовательному учреждению дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (далее - ЧОУ ДПО «Профи-Центр», ответчик) о взыскании 1 349 197 руб. 54 коп., из них 1 300 298 руб. 89 коп. задолженности за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 по договору 06/2017-Н на право пользования защитным сооружением гражданской обороны от 01.12.2017, 48 898 руб. 65 коп. неустойки за период с 11.10.2022 по 31.07.2023.

Исковые требования со ссылками на статьи 309, 310, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации мотивированы неисполнением ответчиком обязанности по уплате арендных платежей по договору на право пользования защитным сооружением гражданской обороны от 01.12.2017 № 06/2017-Н, что привело к образованию задолженности и начислению пени.

ЧОУ ДПО «Профи-Центр» в соответствии со статьей 131 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представило отзыв на исковое заявление, в котором полагает, что стоимость права владения и пользования спорным помещением, указанная в представленном истцом отчете, завышена. Кроме того, ответчик считает, что задолженность по аренде за период с 11.10.2022 по 31.05.2023 у последнего отсутствует. Так, согласно условий заключенного договора (пункт 5.6.) индексация (увеличение) размера арендной платы происходит в случае изменения рыночной стоимости арендной платы за право пользования объектом аренды (конъюнктуры рынка). Пунктом 4.4.11. заключенного договора установлено правомочие истца по изменению размера арендной платы по договору в одностороннем порядке на размер уровня инфляции. Таким образом, приведенные выше пункты заключенного сторонами спора договора аренды, связывают право истца на одностороннее увеличение размера платы при изменении рыночной стоимости арендной платы за право пользования объектом аренды (конъюнктуры рынка) и лишь на размер уровня инфляции. Применительно к рассматриваемому спору, представленный истцом в материалы дела отчет об оценке № 102-06/2022 не содержит никакой информации об изменении конъюнктуры рынка. Истцом также не представлено

никакой информации об изменении конъюнктуры рынка. Изложенное выше свидетельствует об отсутствии правовых оснований для изменения стоимости арендной платы. Если суд придет к иным выводам, то при условии предоставления истцом доказательств изменения в спорном периоде конъюнктуры рынка, увеличение размера арендной платы возможно, но лишь на размер уровня инфляции. Ответчик не считается надлежащим образом извещенным об увеличении стоимости арендной платы ввиду того обстоятельства, что уведомление об увеличении арендной платы с отчетом об оценке не получено ответчиком по независящим от него причинам. Посредством электронного документооборота ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» Федерального Агентства по управлению Государственным имуществом приведенные выше письма, претензию и отчет об оценке не направляло, хотя имело такую возможность и, действуя разумно и добросовестно, обязано было их продублировать посредством электронного документооборота.

От ЧОУ ДПО «Профи-Центр» поступило встречное исковое о признании недействительным одностороннего изменения договора аренды № 06/2017-Н от 01.12.2017, оформленного уведомлением об изменении ставки арендной платы от 06.10.2022 № исх-3215/2022.

В порядке статьи 132 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации встречное исковое заявление принято к производству.

Определением Арбитражного суда Алтайского края от 12.02.2024 дело № А03-9252/2023 передано на рассмотрение судье Винниковой А.Н.

В силу части 5 статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное разбирательство начато сначала.

В порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Антарес».

В отзыве на встречный иск ФГУП «Дирекция по инвестиционной деятельности» возражало относительно удовлетворения встречных требований, поскольку новый размер арендной платы устанавливается в соответствии с отчетом независимого оценщика. Уведомление об изменении арендной платы вместе с отчетом независимого оценщика направляется арендатору арендодателем, является обязательным для арендатора. Новый размер арендной платы за пользование объектом с 16.10.2022 будет составлять 132 378 руб. в месяц, без учета коммунальных услуг, НДС начисляется дополнительно по ставке, установленной пунктом 3 статьи 164 Налогового кодекса Российской Федерации,

действующего на отчетную дату. Доказательств повышения ставки арендной платы с 01.01.2022, о которой утверждает истец по встречному иску, не представлено.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о времени и месте проведения судебного заседания извещено надлежащим образом.

Арбитражный суд считает возможным на основании части 5 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассмотреть дело в отсутствие не явившегося третьего лица.

Представитель истца по первоначальному иску в судебном заседании настаивал на удовлетворении первоначальных исковых требований, возражал относительно удовлетворения встречных исковых требований.

Представитель ответчика по первоначальному иску просил отказать в удовлетворении исковых требований, а встречные исковые требования - удовлетворить в полном объеме.

Оценив в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, представленные в материалы дела доказательства, заслушав мнение представителей сторон по первоначальному и встречному искам, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 01.12.2017 между федеральным государственным унитарным предприятием по техническому обслуживанию защитных средств и сооружений гражданской обороны «Экран» (арендодатель) и частным образовательным учреждением дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (арендатор) заключен договор аренды на право пользования защитным сооружением гражданской обороны № 06/2017-Н, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование нежилое помещение - объект гражданской обороны - защитное сооружение, назначение: нежилое. Площадь: 865,5 кв.м. Этаж: подвал. Литер: А. Помещение Н1, номера комнат 1,2,3,5,6,7,8,15,16,17,29,30. Адрес (местоположение): Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д. 177л, являющееся федеральной собственностью, а также защитным сооружением гражданской обороны, далее по тексту - ЗС ГО (пункт 1.1 договора).

Имущество является федеральной собственностью и принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 05 декабря 2013 г. запись о регистрации № 22-22-01/250/2013-218. Все улучшения, необходимые для использования Имущества в мирное время, а также его дальнейшие улучшения производятся Арендатором за счет его собственных средств на основании письменного разрешения Арендодателя. Произведенные Арендатором за счет

собственных средств улучшения арендованного Имущества, отделимые без вреда для Имущества, могут быть переданы с согласия Арендодателя в собственность Арендатору после прекращения Договора. Стоимость неотделимых улучшений Имущества не возмещается Арендатору, даже если они были произведены с согласия Арендодателя. Сдача ЗС ГО и отдельных его помещений в субаренду и передача прав и обязанностей по Договору третьим лицам не допускается (пункты 1.4-1.6 договора).

Срок действия настоящего договора аренды устанавливается сроком на 15 лет с 21 декабря 2017 года по 30 ноября 2032 года (пункт 2.1 договора).

Согласно разделу 5 договора арендная плата по настоящему Договору определяется в соответствии с Протоколом от 21 ноября 2017 г. № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на помещения ЗС ГО (пункт 1.1 договора). Арендная плата за пользование Объектом аренды вносится Арендатором в следующем порядке: За указанные в п. 1.1 настоящего договора помещения ЗС ГО величина арендной платы за пользование ЗС ГО устанавливается в соответствии с Протоколом от 20 ноября 2017 г. № 1 рассмотрения заявок на участие в аукционе на право заключения договора и составляет 20 339 рублей 25 копеек с учетом НДС в месяц. Арендная плата вносится ежемесячно до 10 числа текущего месяца, на основании счел выставленных Арендодателем Арендатору. Оплата считается произведенной с момента вступления денежных средств на счет арендодателя. В арендную плату не включены платежи за: эксплуатационное обслуживание; предоставляемые коммунальные услуги; услуги телефонной связи и охранно-пожарной сигнализации; пользование земельным участком, на котором расположено ЗС ГО, или соответствующей людей в земельном участке (договор субаренды земельного участка); переоценку рыночной стоимости аренды помещений ЗС ГО; оформление документов в Бюро технической инвентаризации; страхование и страховые взносы. Оплата коммунальных, эксплуатационных услуг и услуг телефонной связи производится арендатором самостоятельно на основании заключенных им соответствующих договоров со снабжающими организациями (В случае отсутствия указанных заключенных договоров между арендодателем и снабжающими организациями). Выверка расчетов производится ежегодно, а также может быть проведена по заявлению одной из сторон договора и оформляется соответствующим актом. Размер ежемесячной арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке без согласия Арендатора в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год и с обязательным предварительным уведомлением Арендатора. Индексация размера арендной платы происходит в случае изменения рыночной стоимости арендной платы за право пользования объектом аренды (конъюнктуры рынка), определяемое в

соответствии с отчетом независимого оценщика; в случае введения в действие нормативных правовых актов, останавливающих иной порядок определения размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается в соответствии с отчетом независимого оценщика. Уведомление об изменении арендной платы вместе с отчетом независимого оценщика направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для арендатора. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 10 дней с даты его отправки. Дополнительным соглашением изменение размера величины ежемесячной арендной платы не оформляется. Размер арендной платы не может быть пересмотрен сторонами в сторону уменьшения.

При неуплате арендатором арендных платежей в установленные настоящим договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки. При неуплате арендатором коммунальных платежей в установленные настоящим договором сроки и при условии их оплаты Арендодателем начисляются пени в размере 1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки (пункт 6.1 договора).

На основании акта приема-передачи и технического состояния от 01.12.2017 спорное имущество передано арендатору.

Распоряжением от 06.04.2021 № 33-566-р межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом во Владимирской, Ивановской, Костромской и Ярославской областях за ФГУП «ДИД» на праве хозяйственного ведения закреплено защитное сооружение гражданской обороны, расположенное по адресу: г. Барнаул, ул. Малахова, 177л, пом. Н1

24.05.2021 в ЕГРН внесена запись о государственной регистрации права хозяйственного ведения за №22:63:030420:735-22/133/2021-8, выполненная Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

Письмом от 16.12.2021 исх. № 2938/2021 истец уведомил ответчика о том, что с 01.01.2022 арендная плата за арендованное имущество с учетом индексации составит 17 874 руб. 41 коп. (т.1, л.д.25).

В адрес арендатора направлено уведомление об изменении ставки арендной платы от 06.10.2022 № исх-3215/2022, согласно которому арендная плата за пользование объектом с 16.10.2022 будет составлять 132 378 руб. в месяц, без учета коммунальных

услуг, НДС начисляется дополнительно по ставке, установленной пунктом 3 статьи 164 Налогового кодекса Российской Федерации, действующего на отчетную дату.

Ответчик пользовался арендованным имуществом, однако обязанность по внесению арендной платы осуществлял несвоевременно, в результате за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 образовалась задолженность по арендной плате в размере 1 300 298 руб. 89 коп.

Направленная ответчику претензия с требованием оплатить образовавшуюся задолженность в добровольном порядке (т.1, л.д. 19-20), оставлена ответчиком без удовлетворения, что послужило истцу основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В силу статьи 608 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодателем по договору аренды может выступать собственник имущества, а также уполномоченное законом или собственником лицо.

В соответствии со статьей 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в порядке, на условиях и в сроки определяемом договором.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу статьи 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (пункт 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Факт пользования ответчиком спорным объектом в заявленный период подтвержден материалами дела, доказательств внесения платы за пользование арендованным имуществом ответчик суду не представил.

Поскольку в ходе рассмотрения дела между сторонами возник спор относительно стоимости права аренды, судом по ходатайству ответчика назначена судебная экспертиза, производство которой поручено ООО «Спецсервис» эксперту Мальцеву Николаю Викторовичу.

На разрешение перед экспертом поставлен следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость права пользования и владения нежилым помещением площадью 865,5 кв.м., этаж: подвал, расположенным по адресу: Алтайский край, г.Барнаула, ул.Малахова, д. 177 Л, пом.Н1 без учета стоимости земельного участка, НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных платежей в месяц и без учета отдельных улучшений, а именно: системы электроснабжения, системы отопления, системы водоснабжения, системы вентиляции, системы водоотведения за взыскиваемый период с 11.10.2022 по 31.07.2023?.

Согласно заключению от 08.12.2023 №29-23-12-06 рыночная стоимость права пользования и владения нежилым помещением, площадью 865,5 кв.м., расположенным в подвальном этаже, по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Малахова, д. 177Л, пом. Н1, без учета стоимости земельного участка, НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных платежей в месяц и без учета отдельных улучшений, а именно: системы электроснабжения, системы отопления, системы водоснабжения, системы вентиляции, системы водоотведения, определенная за взыскиваемый период с 11.10.2022 по 31.07.2023, с учетом округления, составляет: 773 911 рублей.

В соответствии со статьей 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле.

Заключение эксперта является средством доказывания, которое, в силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не имеет заранее установленной силы и подлежит оценке наравне с другими представленными доказательствами. В соответствии с частью 5 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

В силу части 4 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами.

Ответчиком представлена рецензия на заключение эксперта ООО «Спецсервис» Мальцева Николая Викторовича от 08.12.2023 №29-23-12-06, по результатам которой

рецензент пришел к следующим выводам: экспертом допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к подбору объектов-аналогов, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе, неправильно определены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта, информация, использованная оценщиком, не является достоверной, достаточной и проверяемой. Данные обстоятельства повлияли на достоверность определенной в них величины рыночной стоимости объектов оценки. Эксперт не ответил на вопрос суда в части определения стоимости прав пользования без учета стоимости земельного участка.

Ввиду установленных недостатков при проведении судебной экспертизы и документального подтверждения ответчиком возникших сомнений в обоснованности представленного судебного заключения эксперта, определением суда от 21.06.2024 удовлетворено ходатайство ЧОУ ДПО «Профи-Центр» о назначении по делу повторной судебной оценочной экспертизы, проведение которой поручено обществу с ограниченной ответственностью «КП ОЦЕНСЕРВИС» эксперту Постоеву Сергею Леонидовичу.

На разрешение перед экспертом поставлен следующий вопрос:

1. Какова рыночная стоимость права пользования и владения нежилым помещением площадью 865,5 кв.м., этаж: подвал, расположенным по адресу: Алтайский край, г.Барнаула, ул.Малахова, д. 177 Л, пом. Н1 без учета стоимости земельного участка, НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных платежей в месяц и без учета отдельных улучшений, а именно: системы электроснабжения, системы отопления, системы водоснабжения, системы вентиляции, системы водоотведения за взыскиваемый период с 11.10.2022 по 31.07.2023?

Согласно заключению эксперта от 30.08.2024 № 36/08 рыночная стоимость права пользования, и владения нежилым помещением площадью 865,5 кв.м., этаж: подвал, расположенным по адресу: Алтайский край, г.Барнаула, ул.Малахова, д. 177 Л, пом.Н1 без учета стоимости земельного участка, НДС, коммунальных расходов и эксплуатационных платежей в месяц и без учета отдельных улучшений, а именно: системы электроснабжения, системы отопления, системы водо-снабжения, системы вентиляции, системы водоотведения за взыскиваемый период с 11.10.2022 по 31.07.2023 составляет: 417 635 руб.

В силу статей 64 и 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заключения эксперта относятся к доказательствам, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих

требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

В соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы. Результаты оценки доказательств суд отражает в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений.

Согласно статье 8 ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», действие которой в силу статьи 41 указанного Закона распространяется на судебно-экспертную деятельность лиц, не являющихся государственными судебными экспертами, эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме; заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Оценивая экспертное заключение по правилам процессуального закона, арбитражный суд принимает во внимание следующие обстоятельства: научную обоснованность, аргументированность, полноту изложения по поставленным вопросам, ясность, наличие либо отсутствие противоречий в выводах, уровень квалификации и образования экспертов, а также связь с другими доказательствами, имеющимися в материалах дела.

Заключение повторной судебной экспертизы соответствует требованиям статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Эксперт в установленном порядке предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Им даны квалифицированные пояснения по вопросу, поставленному на разрешение, в исследовании использована нормативная база, результаты исследования мотивированы, подробно описан ход исследований, проведены подробные расчеты. Исследование проведено экспертом объективно, на научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, в заключении отражены все предусмотренные частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации сведения. Заключение является конкретным, логичным,

ясным и полным, содержит исчерпывающие пояснения по поставленному вопросу, признается достоверным и допустимым доказательством. Каких-либо сомнений в обоснованности выводов эксперта, а также каких-либо противоречий не установлено.

Учитывая результаты повторной судебной экспертизы, принимая во внимание представленный истцом альтернативный расчет, рыночная стоимость права пользования и владения нежилым помещением площадью 865,5 кв.м., этаж: подвал, расположенным по адресу: Алтайский край, г. Барнаула, ул. Малахова, д. 177 Л, пом. Н1 за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 составляет 501 162 руб.

С учетом произведенных оплат в 217 554 руб. 24 коп. задолженность по арендной плате за указанный период составляет 283 607 руб. 76 коп. (501 162 – 217 554,24).

С учетом изложенного, суд удовлетворяет иски о взыскании задолженности по арендной плате за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 по договору аренды на право пользования защитным сооружением гражданской обороны от 01.12.2017 № 06/2017-Н частично в размере 283 607 руб. 76 коп., в удовлетворении остальной его части отказывает за необоснованностью.

Согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, предусмотренной законом или договором. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения (часть 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с пунктом 6.1 договора при неуплате арендатором арендных платежей в установленные настоящим договором сроки начисляются пени в размере одной трехсотой (1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки. При неуплате арендатором коммунальных платежей в установленные настоящим договором сроки и при условии их оплаты Арендодателем начисляются пени в размере 1/300) действующей ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки.

Ответчик допустил просрочку уплаты арендных платежей, в связи с чем, истец начислил ответчику неустойку за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 в размере 48 898 руб. 65 коп.

В связи с признанием судом обоснованными и подлежащими удовлетворению первоначальные исковые требования в части, по расчету суда размер неустойки, подлежащей уплате, за период с 11.10.2022 по 31.07.2023 составил 7 200 руб. 22 коп.

При таких обстоятельствах требования о взыскании неустойки подлежат удовлетворению в сумме 7 200 руб. 22 коп.

Обращаясь со встречными исковыми требованиями о признании недействительным одностороннего изменения договора аренды № 06/2017-Н от 01.12.2017, оформленного уведомлением об изменении ставки арендной платы от 06.10.2022 № исх3215/2022, ЧОУ ДПО «Профи-Центр» указывает на неправомерное двойное повышение арендной платы.

В соответствии со статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации к способам защиты гражданских прав относятся признание оспоримой сделки недействительной и применение последствий ее недействительности, а также применение последствий недействительности ничтожной сделки.

В силу статей 166, 167 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В силу пункта 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 этой статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Пунктом 2 названной статьи предусмотрено, что сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора (пункт 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны вправе установить в договоре, что размер арендной платы может быть изменен в

одностороннем порядке только в определенных случаях (при наступлении определенных обстоятельств). Подобные условия служат защите интересов сторон от злоупотребления правом на одностороннее изменение договора.

Однако, если стороне, в частности арендодателю, законом (пункт 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации) или договором предоставлено право изменять размер арендной платы в одностороннем порядке, этим правом она может воспользоваться не более чем один раз в год.

Соответствующие разъяснения даны в пункте 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 №73.

Цена может измениться автоматически, если это предусмотрено договором (пункт 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации). Основанием изменения цены могут быть изменение уровня инфляции, курса валют, рыночных индексов цен, коэффициентов и т.д. Например, в договоре аренды может быть согласовано ежеквартальное повышение размера арендной платы путем ее индексации с учетом инфляции.

Как указал Президиум ВАС РФ, фактическое изменение размера арендной платы в результате корректировки на процент индексации не является изменением условия договора о размере арендной платы, а представляет собой его исполнение (пункт 11 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой, содержащегося в информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66).

В свою очередь, уведомление об изменении размера арендной платы в такой ситуации лишь информирует арендатора об изменении размера арендной платы, и не является необходимым действием для ее увеличения. Отсутствие такого уведомления не изменяет установленного договором порядка увеличения цены договора с учетом уровня инфляции.

Данный вывод был подтвержден, в Определении от 10.10.2019 Верховного Суда Российской Федерации по делу № А40-66220/2018, а также Верховный суд подчеркнул, что неуведомление арендодателем арендатора об изменении арендной платы не освобождает последнего от обязательства заплатить ее.

Согласно пункту 5.6 договора, размер ежемесячной арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем внесудебном порядке без согласия Арендатора в сторону увеличения, но не чаще одного раза в год и с обязательным предварительным уведомлением Арендатора. Индексация размера арендной платы происходит в случае изменения рыночной стоимости арендной платы за право пользования объектом аренды (конъюнктуры рынка), определяемое в соответствии с

отчетом независимого оценщика; в случае введения в действие нормативных правовых актов, останавливающих иной порядок определения размера арендной платы. Новый размер арендной платы устанавливается в соответствии с отчетом независимого оценщика. Уведомление об изменении арендной платы вместе с отчетом независимого оценщика направляется Арендатору Арендодателем, является обязательным для арендатора. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 10 дней с даты его отправки. Дополнительным соглашением изменение размера величины ежемесячной арендной платы не оформляется.

Со стороны ответчика договор подписан без разногласий, следовательно, ответчик был согласен с условием об изменении размера арендной платы в соответствии с уровнем инфляции.

Согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Согласно п. 43 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их

системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Проанализировав условия договора, суд приходит к выводу о том, что исходя из буквального толкования условий пункта 5.6 договора предусмотрено право арендодателя на одностороннее изменение размера арендной платы, но не чаще одного раза в год и с обязательным предварительным уведомлением арендатора, а также предусмотрена индексация размера арендной платы.

Как следует из материалов дела, истцом ФГУП «ДИД» в адрес ЧОУ ДПО «Профи-Центр» направлено уведомление об изменении арендной платы от 16.12.2021 № исх-2938/2021 сумма ежемесячной арендной платы составит 17 874 рубля 41 копейку, НДС исчисляется дополнительно по ставке, установленной пунктом 3 статьи 16 Налогового кодекса Российской Федерации, действующего на дату оказания услуг (РПО 80092867132938).

Почтовое отправление возвратилось в адрес истца с формулировкой «Возврат отправителю по иным обстоятельствам».

Согласно пункту 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения (пункт 67 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Следовательно, именно ответчик несет риск не получения юридически значимого сообщения, направленного ему по адресу, указанному в ЕГРЮЛ.

Ввиду этого, у ФГУП «ДИД» отсутствовали основания для направления ЧОУ ДПО «Профи-Центр» документа об отзыве недействительного уведомления об изменении арендной платы от 16.12.2021 № исх-2938/2021.

Размер арендной платы согласован сторонами в твердой денежной сумме, а порядок предполагает как индексацию платы, так и ее увеличение. Тем самым,

увеличение арендной платы на размер уровня инфляции представляет собой реализацию арендодателем ранее согласованных сторонами условий.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам [статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности и взаимосвязи, учитывая согласованные сторонами в договоре аренды № 06/2017-Н от 01.12.2017 условия об увеличении арендной платы и возможность индексации размера арендной платы, арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения встречных исковых требований.

При этом суд отмечает, что несогласие ответчика с арендной платой за пользование объектом на основании оценки, определенной истцом в соответствии с отчетом об оценке независимого оценщика от 26.06.2022 №102-06/2022, не является безусловным основанием для признания недействительным одностороннего изменения договора аренды № 06/2017-Н от 01.12.2017, оформленного уведомлением об изменении ставки арендной платы от 06.10.2022 № исх3215/2022.

Напротив, в рамках рассмотрения настоящего спора ответчик реализовал свое право по оспариванию размера арендной платы за пользование объектом, и как следствие, отчет об оценке независимого оценщика от 26.06.2022 №102-06/2022.

При таких обстоятельствах, встречные исковые требования удовлетворению не подлежат.

В соответствии со [статьей 110](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В связи с частичным удовлетворением первоначальных исковых требований (21,55%) и отказом в удовлетворении встречных требований на ЧОУ ДПО «Профи-Центр» относятся судебные расходы пропорционально удовлетворенным требованиям за рассмотрение первоначального иска.

Согласно части 5 [статьи 170](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при полном или частичном удовлетворении первоначального и встречного исков в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

При проведении судебного зачета судом суммировалась сумма взысканных требований по первоначальному иску 296 516 руб. 98 коп. (290 807, 98 + 5 709 (госпошлина)) и по встречному иску 23 535 руб. расходы по оплате судебных экспертиз.

Из суммы первоначального иска, подлежащей удовлетворению, вычтена сумма, подлежащая удовлетворению по встречному иску. В результате зачета взысканию с

частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» в пользу Федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности» подлежит 272 982 руб.

Арбитражный суд разъясняет лицам, участвующим в деле, что настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет».

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Первоначальные исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (ИНН 2225176335, ОГРН 1162225098925) в пользу Федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности» (ИНН 5032034971, ОГРН 1037851047431) 290 807 руб. 98 коп., из них 283 607 руб. 76 коп. основного долга и 7 200 руб. 22 коп. неустойки, а также 5 709 руб. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части первоначальных исковых требований отказать.

В удовлетворении встречных исковых требований отказать.

Взыскать с Федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности» (ИНН 5032034971, ОГРН 1037851047431) в пользу частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (ИНН 2225176335, ОГРН 1162225098925) 23 535 руб. в возмещение расходов по оплате судебных экспертиз.

Произвести процессуальный зачет.

Взыскать с частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Профи-Центр» (ИНН 2225176335, ОГРН 1162225098925) в пользу Федерального государственного унитарного предприятия «Дирекция по инвестиционной деятельности» (ИНН 5032034971, ОГРН 1037851047431) 272 982 руб.

Решение суда может быть обжаловано через Арбитражный суд Алтайского края в апелляционную инстанцию – Седьмой арбитражный апелляционный суд, г. Томск

в течение месяца со дня принятия решения. Если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

А.Н. Винникова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 31.07.2024 2:12:00
Кому выдана Винникова Анна Николаевна