



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

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

г.Москва  
28 июля 2022 года

Дело №А41-6291/22

Резолютивная часть объявлена 22 июня 2022  
Полный текст решения изготовлен 28 июля 2022

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.В. Анисимовой при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивашиным Д.С., рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО "СК" к ООО "СЕАФ-ТЕРМА" о взыскании денежных средств,

а также встречному иску ООО "СЕАФ-ТЕРМА" к ООО "СК"  
о признании договора недействительным  
при участии в судебном заседании представителей - согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

ООО "СК" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "СЕАФ-ТЕРМА" о взыскании задолженности по договору аренды №А7/20 от 01.05.2020 в размере 2 754 929 руб. по состоянию на 31.03.2021, неустойки в размере 974 600 руб. по состоянию на 31.12.2021, расходы на оплату услуг представителя в сумме 150 000 руб. и расходов по госпошлине в сумме 41 648 руб. (с учетом уточнений).

Определением от 04.02.2022 исковое заявление принято к производству в порядке упрощенного производства.

Определением от 18.03.2022 к производству суда принят встречный иск ООО "СЕАФ-ТЕРМА" о признании договора аренды №А7/20 от 01.05.2020 недействительным.

Определением от 18.03.2022 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме, против удовлетворения встречного иска возражал.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен.

Дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ходатайства ООО "СК" об отложении судебного разбирательства и истребовании доказательств рассмотрены и отклонены как необоснованные, направленные на затягивание рассмотрения дела.

Изучив материалы дела в объеме представленных доказательств, заслушав представителей сторон, арбитражный суд исходит из следующего.

Как следует из материалов дела и пояснений истца, 01.05.2020 между истцом (субарендодатель) и ответчиком (субарендатор) был заключен договор аренды №А7/20 (далее - договор), по условиям которого субарендодатель предоставил субарендатору во временное пользование: строение открытого склада, общей площадью 1260 кв.м, КН 50:29:0000000:8341, расположенное по адресу: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гаражная, стр.5 на земельном участке с КН 50:29:0072404:141; часть строения арматурного склада – 400 кв.м. общей площадью 1420,4 кв.м, КН 50:29:0000000:8601, расположенного по адресу: Московская область, г. Воскресенск, ул. Гаражная, корп. 5 на земельном участке с КН 50:29:0072404:141.

Имущество передано по акту приема-передачи от 01.05.2020.

В соответствии с п. 3.1. договора субарендатор обязуется уплачивать субарендодателю арендную плату за каждый месяц, не позднее 10 рабочих дней после выставления счета, согласно подписанному акту-приема передачи (Приложение № 2). Общая стоимость арендных платежей в месяц составляет 550 985,80 руб., в том числе НДС 20% в размере 91 830,97 руб.

Платежными поручениями №1150, 1170, 1308, 1699, 1880, 2091 ответчиком внесены арендные платежи за период с мая 2020 по октябрь 2020.

Счета №51 от 01.11.2020, №56 от 01.12.2020, №03 от 09.01.2021, № 5 от 01.02.2021, №08 от 01.03.2021 за период с ноября 2020 по март 2021 ответчиком не оплачены.

Таким образом, у ответчика образовалась задолженность по арендным платежам по состоянию на 31.03.2021 в размере 2 754 929 руб.

Поскольку инициированный истцом досудебный порядок урегулирования спора не принес положительного результата, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Ответчик во встречном иске возражал против заявленных требований, ссылаясь на положения статей 166 и 170 Гражданского кодекса Российской Федерации и указывая на то, что договор №А7/20 от 01.05.2020 является недействительной мнимой сделкой реальной целью которой являлась следующая последовательность действий: ООО «ЗРК СТМ», являясь аффилированным лицом по отношению к ООО "СК" по договору поставки от 23.05.2018 № 18/23-05/СТ, подписанному также руководителем Лебедевым П.А., приобретало у ООО «Сеаф-Терма» материалы, перечисляя денежные средства на расчетный счет ответчика, а ООО «Сеаф-Терма» данные денежные средства, за вычетом 4 процентов, перечисляло ООО "СК" за аренду по спорному договору. Таким образом, ООО "СК", используя собственные денежные средства, и перечисляя их ООО «Сеаф-Терма» по мнимой сделке, получало их назад, при этом создавая видимость исполнения договора аренды, рыночную востребованность складских объектов недвижимости.

Разрешая спор, арбитражный суд исходит из следующего.

В силу положений статей 606 и 614 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. Обязанностью арендатора является своевременное внесение арендной платы за предоставленное в пользование имущество.

Внесение арендной платы в соответствии с условиями договора аренды является обязанностью арендатора, именно на последнем лежит бремя доказывания факта отсутствия задолженности по договору.

В соответствии с пунктом 1 и пунктом 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (статья 422).

Исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон (пункт 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Факт предоставления ответчику в субаренду имущества, поименованного в п. 1.1. и 1.2. договора аренды подтвержден представленными в материалы доказательствами, в частности актом приема-передачи от 01.05.2020, о фальсификации которого в установленном порядке ответчиком не заявлено.

Доводы ответчика, изложенные во встречном иске о том, что данная сделка является мнимой на основании ст. 170 ГК РФ отклоняются судом в связи со следующим.

Мнимая сделка, совершенная лишь для вида, без намерения создать соответствующие ей правовые последствия (п. 1 ст. 170 ГК РФ).

Такие сделки, при наличии доказательств их мнимости, являются ничтожными.

Между тем, ответчиком не доказаны обстоятельства, которые бы указывали на мнимость сделки.

В материалы дела истцом представлены платежные поручения об оплате ООО "СЕАФ-ТЕРМА" арендных платежей по договору №А7/20 от 01.05.2020, что свидетельствует об исполнении договора до заявленного в иске периода.

Правоотношения сторон договора поставки от 23.05.2018 № 18/23-05/СТ - ООО «ЗРК СТМ» и ООО «ЗРК СТМ» были предметом рассмотрения в рамках дела № А40-258374/20 и не связаны с обстоятельствами данного дела.

Довод ответчика о том, что на указанной в исковом территории организация ответчика не вела хозяйственную деятельность не является основанием для освобождения арендатора от обязанности внесения арендной платы.

Доводы ответчика о том, что истцом не представлен основной договор аренды, подтверждающий полномочия на сдачу имущества в субаренду судом отклоняются, так как по смыслу разъяснений, приведенных в абзаце втором пункта 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды", при рассмотрении требований, вытекающих из обязательственных правоотношений, к арендатору, получившему имущество в пользование и не оплатившему пользование, арендодатель не обязан доказывать наличие правомочий на сдачу имущества в аренду. Т.е. наличие либо отсутствие у арендодателя прав на арендованное имущество не влияет на обязательство арендатора по уплате арендной платы за пользование имуществом.

Иные доводы ответчика судом отклоняются как необоснованные, противоречащие материалам дела.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд считает требование истца о взыскании с ответчика задолженности в заявленном размере обоснованным, документально подтвержденным и подлежащим удовлетворению.

Согласно п. 3 ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно п. 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Указанные выше положения распространяются на любого участника гражданских правоотношений.

В силу статьи 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

При таких условиях встречное требование удовлетворению не подлежит.

Также истцом заявлено требование о взыскании неустойки по состоянию на 31.12.2021 в сумме 974 600 руб. (точный расчет представлен в материалы дела).

Согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с 5.2. договора в случае, если субарендатор несвоевременно внес арендные платежи Арендодатель вправе требовать договорную неустойку (пени) в размере 0,1% от просроченной суммы задолженности за каждый календарный день за весь период просрочки, считая со срока платежа.

Расчет неустойки, произведенный истцом, проверен судом и признан верным.

Оснований для снижения размера пени не установлено.

Таким образом, в этой части требования ООО "СК" также подлежат удовлетворению.

Также истцом заявлено о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 150 000 руб.

Материалами дела подтверждается факт несения истцом расходов на оплату юридических услуг по договору №41 от 15.12.2021 в сумме 80 000 руб. (п/п №57 от 27.04.2022).

Частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 13 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации № 1 от 21.01.16 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", разумными

следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела в подтверждение факта несения и размера судебных расходов доказательства, учитывая конкретные обстоятельства рассматриваемого дела, характер спора, сложившихся цен на рынке юридических услуг, а также результаты рассмотрения дела, суд, исходя из необходимости обеспечения баланса прав и законных интересов каждой из сторон, приходит к выводу о том, что заявление подлежит удовлетворению частично, в сумме 40 000 руб.

В остальной части заявление удовлетворению не подлежит.

Судебные расходы по госпошлине распределяются на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ст. 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации.

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

### **Р Е Ш И Л :**

Иск ООО "СК" удовлетворить.

Взыскать с ООО "СЕАФ-ТЕРМА" в пользу ООО "СК" задолженность в размере 2 754 929 руб. по состоянию на 31.03.2021, неустойку в размере 974 600 руб. по состоянию на 31.12.2021, расходы на оплату услуг представителя в сумме 40 000 руб. и расходы по госпошлине в сумме 41 648 руб.

В удовлетворении встречного иска ООО "СЕАФ-ТЕРМА" отказать.

Возвратить ООО "СК" из федерального бюджета 750 руб. госпошлины, оплаченной по п/п № 12 от 28.01.2022.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

**Судья**

**О.В. Анисимова**