Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191124, Санкт-Петербург, ул. Смольного, д.6
http://www.spb.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Санкт-Петербург
21 сентября 2026 года ***Дело № А56-75246/2025***

Резолютивная часть решения объявлена 18 августа 2026 года.
Полный текст решения изготовлен 21 сентября 2026 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Нетосов С.В.,
при ведении протокола судебного заседания Матвеевой Д.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: общество с ограниченной ответственностью «КТВМ» (Санкт-Петербург, ОГРН: 1197847128830, Дата присвоения ОГРН: 04.06.2019, ИНН: 7839118246);

ответчик: общество с ограниченной ответственностью «ЛИНИЯ» (Санкт-Петербург, ОГРН: 1057811586821, Дата присвоения ОГРН: 18.07.2005, ИНН: 7842318076,);

о взыскании денежных средств,

при участии согласно протоколу судебного заседания от 18.08.2026;

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «КТВМ» (далее – истец) обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «ЛИНИЯ» (далее – ответчик) о взыскании денежных средств.

Определением от 14.08.2025 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

Определением от 15.10.2025 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

В судебное заседание 18.08.2026 явился представитель истца, который поддержал исковые требования в редакции ранее принятого ходатайства об уточнении исковых требований, просил взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в размере 20 006,90 руб., неустойку за несвоевременное внесение арендной платы в размере 90 693,69 руб. по состоянию на 18.08.2026 и далее по день фактической оплаты, штраф за несвоевременный возврат помещения в размере 188 594,00 руб., убытки в размере 595 770,00 руб., а также судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 48 994,00 руб., расходы на проведение оценки в размере 12 000,00 руб. и расходы на оплату услуг представителя в размере 70 000,00 руб.

Представитель ответчика возражал по доводам, изложенным в отзыве, указал, что на отсутствие у истца права на передачу помещения в субаренду, на прекращение договора 31.03.2025, на неправомерность применения повышенной ставки арендной платы, на несогласие с размером переменной части, на несоразмерность неустойки и

штрафа и необходимость их снижения по статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также на недоказанность убытков и чрезмерность судебных расходов.

Учитывая достаточность собранных по делу материалов, суд из предварительного заседания перешел к судебному разбирательству дела по существу в настоящем судебном заседании в соответствии с п. 4 ст. 137 АПК РФ.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив представленные в дело доказательства по правилам ст. 71 АПК РФ, суд пришел к следующему.

Между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключён договор субаренды нежилого помещения № 01-05-2024 от 01.05.2024, по условиям которого арендатору во временное владение и пользование передано нежилое помещение общей площадью 90 кв. м (помещения 427 и 428) по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 134-136-138, лит. ВМ, пом. 12-Н. Помещение принято ответчиком по акту приёма-передачи и использовалось им в предпринимательской деятельности.

Постоянная часть арендной платы установлена сторонами в размере 63 000 руб. в месяц, с 01.05.2025 - в размере 69 300 руб. на основании пункта 3.6 договора; переменная часть арендной платы представляет собой стоимость фактически потреблённых энергоресурсов и коммунальных услуг (пункты 3.1, 3.2 договора). Обязательства по внесению арендной платы ответчик исполнял ненадлежащим образом, в связи с чем образовалась задолженность.

28.10.2024 в занимаемом ответчиком помещении произошло возгорание, в результате которого повреждены оконный блок, откосы и внутренняя отделка, что подтверждается актом о возгорании от 28.10.2024, составленным в присутствии свидетелей, а также фотоматериалами и видеозаписью. Рыночная стоимость восстановительного ремонта согласно отчёту об оценке № 260220-1 от 20.02.2026 составляет 595 770 руб.

По окончании срока действия договора ответчик уклонился от своевременной приёмки-передачи помещения.

Истцом составлен акт приёма от 06.05.2025 с фиксацией выявленных повреждений, в присутствии двух свидетелей, с фото- и видеофиксацией, направленный ответчику по системе электронного документооборота и Почтой России.

Фактическая передача (возврат) помещения состоялась 14.05.2025, когда ответчик вывез принадлежащее ему имущество, а ключи и магнитная ключ-карта доступа переданы истцу, что отражено в акте приёма-передачи, дополненном и подписанном 14.05.2025. Направленная истцом досудебная претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Исходя из положений статьи 307 ГК РФ, обязательства возникают из договора и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

В соответствии со статьей 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом; порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 6 июня 2014 г. № 35 «О последствиях расторжения договора»

в случае расторжения договора, предусматривавшего передачу имущества во владение или пользование (например, аренда, ссуда), лицо, получившее имущество по договору, обязано в разумный срок возвратить его стороне, передавшей это имущество. Порядок исполнения этого обязательства определяется положениями общей части обязательственного права, включая правила главы 22 ГК РФ, и специальными нормами об отдельных видах договоров (например, статьи 622, 655, 664 Кодекса) либо договором, в том числе если договор регулирует порядок возврата имущества по окончании срока его действия. В таком случае положения главы 60 ГК РФ применению не подлежат.

При этом в случае расторжения договора аренды взысканию также подлежат установленные договором платежи за пользование имуществом до дня фактического возвращения имущества лицу, предоставившему это имущество в пользование, а также убытки и неустойка за просрочку арендатора по день фактического исполнения им всех своих обязательств (статья 622 ГК РФ).

Как следует из материалов дела фактическая передача помещения состоялась 14.05.2025, когда ответчик вывез принадлежащее ему имущество из помещений. Данное обстоятельство зафиксировано в акте приема-передачи от 14.05.2026. Возражения ответчика в части передачи помещения 04.05.2025 материалами дела не подтверждаются, а напротив опровергается представленной доверенностью от 14.05.2025, которой ответчик уполномочивает своего представителя Кузнецову АВ. на получение от истца материальных ценностей из спорных помещений.

Изложенное подтверждается и последующим собственным поведением ответчика. Ещё в ноябре 2025 года ответчик признал наличие и обоснованность задолженности: он направил истцу акт сверки взаимных расчётов и 28.11.2025 добровольно оплатил постоянную часть арендной платы за май 2025 в размере 28 451,61 руб. платёжным поручением № 136 с назначением платежа «оплата аренды за май 2025 г.». Постоянная часть арендной платы за май 2025 начислена истцом за период фактического пользования помещениями с 01.05.2025 по 14.05.2025. Внесённая ответчиком сумма 28 451,61 руб. в точности соответствует плате именно за 14 дней мая 2025 года по прежней ставке 63 000 руб. (63 000 ÷ 31 × 14 = 28 451,61 руб.). Оплатив арендную плату за май 2025 года, ответчик тем самым признал факт пользования помещениями по 14.05.2025 включительно и дату их возврата.

В нарушение статей 309, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора, ответчик не выполнил принятых на себя обязательств, сумма задолженности составила 20 006 руб. 90 коп., из расчета

- 2 845,16 руб. - задолженность по постоянной части арендной платы за 14 дней мая 2025г. (с 01.05.2025 по 14.05.2025);

- 2 683,54 руб. - задолженность по переменной части арендной платы за июнь 2024;

- 3 888,02 руб. - задолженность по переменной части арендной платы за январь 2025;

- 10 590,18 руб. - задолженность по переменной части арендной платы за март 2025;

Расчет проверен судом, выполнен арифметически верно.

Не может быть принято и возражение ответчика против применения повышенной ставки постоянной части арендной платы в размере 69 300 руб.

Пунктом 3.6 договора арендодателю предоставлено право в одностороннем порядке изменить размер арендной платы не более чем на десять процентов и не чаще одного раза в год с направлением арендатору письменного уведомления не позднее чем за два календарных месяца.

Соответствующее уведомление направлено ответчику письмом от 23.12.2024. Согласно пункту 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также разъяснениям, данным в пункте 21 постановления Пленума Высшего Арбитражного

Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 и пункте 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66, условие о размере арендной платы должно оставаться неизменным в течение года. Поскольку первоначальный размер платы (63 000 руб.) установлен с началом арендных отношений 01.05.2024, повышенная ставка правомерно применена истцом с 01.05.2025 - по истечении одного года; за период по 30.04.2025 начислялась прежняя ставка 63 000 руб. Применение повышенной ставки признавал и сам ответчик, отразив её в направленном им акте сверки взаимных расчётов со ссылкой на универсальный передаточный документ № 63 от 31.03.2025, что в силу статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является признанием данного обстоятельства.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Пунктом 4.2 договора предусмотрена неустойка в размере 0,3 процента в день от суммы несвоевременно внесённой постоянной части и 0,5 процента в день от суммы несвоевременно внесённой переменной части арендной платы.

Согласно расчету истец предъявил требования по взысканию суммы пени в размере 90 693,69 руб. по состоянию на 18.08.2026, из расчета: 33 685,89 руб. по постоянной части арендной платы, 57 007,80 руб. по постоянной части арендной платы Расчет проверен судом, признан обоснованным и выполненным арифметически верно. При этом в отсутствие доказательств оплаты задолженности суд признал обоснованным требовании о взыскании неустойки с 19.08.2026 по день фактической оплаты задолженности, по ставкам, установленным пунктом 4.2 договора (0,3 процента в день на постоянную часть (2 845,16 руб.)) и 0,5 процента в день на переменную часть арендной платы (17161,74 руб.).

Оснований к снижению неустойки в порядке ст.333 ГК РФ суд не установил.

За несвоевременный возврат арендованного помещения пунктом 4.9 договора предусмотрен штраф в размере двукратной ставки арендной платы за каждый календарный день до даты передачи объекта по акту, при этом уклонение арендатора от подписания акта приёмки-передачи приравнено к задержке возврата помещения. Указанный штраф по своей правовой природе является договорной неустойкой (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации) и направлен на пресечение недобросовестного уклонения арендатора от возврата помещения и подписания акта. С учётом установленной судом даты возврата 14.05.2025 за период просрочки с 01.04.2025 по 14.05.2025 размер штрафа составляет 188 594,00 руб. (за апрель 2025 г. -126 000,00 руб. и за четырнадцать дней мая 2025 г. - 62 594,00 руб.). В указанной части суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п. 2 ст. 616 ГК РФ арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

При прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором (п. 1 ст. 622 ГК РФ).

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Под убытками в силу пункта 2 статьи 15 ГК РФ следует понимать расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», по смыслу ст. ст. 15 и 393 ГК РФ, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками.

Как разъяснено в абз. 2 п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по делам о возмещении убытков истец обязан доказать, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого возник ущерб, а также факты нарушения обязательства или причинения вреда, наличие убытков (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу п. 1 ст. 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Размер причиненного ущерба подтвержден отчетом об оценки от 20.02.2026 № 260220-1 и составил 595 770 руб. Данное заключение специалиста ответчиком не оспорено. От проведения судебной экспертизы стороны отказались. При этом суд отмечает, что как следует из материалов дела в отношении помещения 429 оценка не проводилась и убытки истцом по нему не заявлены.

В нарушении ст. 65 АПК РФ ответчиком не представлены доказательства в обоснование своих возражений.

В соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, на что справедливо указано в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 57 от 23.07.2009 «О некоторых процессуальных вопросах практики рассмотрения дел, связанных с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договорных обязательств».

Согласно части 3.1 статьи 70 Арбитражного процессуального кодекса 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.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований или возражений. Под достаточностью доказательств понимается такая их совокупность, которая позволяет сделать однозначный вывод о доказанности или о недоказанности определенных обстоятельств.

Поскольку доказательств полного удовлетворения исковых требований ответчик суду не представил, требования истца являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В соответствии статьи 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Согласно статьи 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суд.

Истцом заявило ходатайство о возмещении судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 70 000 руб.

В подтверждение понесенных судебных расходов в материалы дела представлены: договор оказание юридических услуг от 01.07.2025 № 01/07/2025, платёжное поручение от 19.05.2025 № 112 (10 000 руб. за составление и направление досудебной претензии) и № 67 от 30.07.2025 (60 000 руб. за представительство в суде).

Расходы на подготовку и направление досудебной претензии являются необходимыми издержками, поскольку в силу части 5 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации соблюдение досудебного порядка по требованию о взыскании денежных средств, возникшему из договора, обязательно (пункт 4 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1)

Принимая во внимание характер спора и степень сложности дела, объем представленных доказательств и характер совершенных истцом процессуальных действий, и другие факторы, оказывающие влияние на стоимость юридических услуг, арбитражный суд нашел требование обоснованным и подлежащим удовлетворению в полном объеме. Для снижения расходов на оплату услуг представителя отсутствуют достаточные основания.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Расходы истца по уплате государственной пошлины в размере 48 994,00 руб. и расходы на проведение оценки ущерба в размере 12 000,00 руб., как связанные с рассмотрением дела и документально подтверждённые, подлежат взысканию с ответчика.

В соответствии с частью 5 статьи 15, часть 1 статьи 177 и частью 1 статьи 186 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебный акт, выполненный в форме электронного документа, подписанного судьей усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

р е ш и л :

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ЛИНИЯ» (ОГРН 1057811586821, ИНН 7842318076) в пользу общества с ограниченной ответственностью «КТВМ» (ОГРН 1197847128830, ИНН 7839118246) 20 006 руб. 90 коп. задолженности по арендной плате, 90 693 руб. 69 коп. неустойки по состоянию на 18.08.2026, 188 594 руб. 00 коп. штрафа за несвоевременный возврат помещения, 595 770 руб. 00 коп.

убытков, 48 994 руб. 00 коп. расходов по уплате государственной пошлины, 12 000 руб. 00 коп. расходов на проведение оценки и 70 000 руб. расходов на оплату юридических услуг. неустойку с 19.08.2026 по день фактической оплаты задолженности, по ставкам, установленным пунктом 4.2 договора (0,3 процента в день на постоянную часть (2 845,16 руб.)) и 0,5 процента в день на переменную часть арендной платы (17 161,74 руб.).

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья Нетосов С.В.

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство
Дата 23.06.2026 9:05:56
Кому выдана Нетосов Сергей Владимирович