|  |  |
| --- | --- |
|  | **Арбитражный суд**  **Московского округа**  127994, Москва, ГСП-4,  ул. Селезневская, д. 9  **Истец:**  ООО «Сторона 1»  191000, г. Санкт-Петербург,  ул. Уличная, д. 1, кв. 1  ИНН 7777744454  ОГРН 9848484848485  т/ф 8-0000-00-00-01  e-mail: primer1@ primer1.ru  **Ответчик:**  ООО «PPT.RU»  456789, Россия, Субъект РФ,  просп. Замечательный, д.1  ИНН 1234567890  ОГРН 2323454567001  т/ф 8-0000-00-00-01  e-mail: primer2@ primer2.ru  Госпошлина: 00 000 рублей  Сумма иска: 0 000 000 рублей |

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Между ООО «Сторона 1» (далее - "Истец", "Арендодатель") и ООО «PPT.RU» (далее - "Ответчик", "Арендатор") заключен договор аренды от 00.00.0000 г. нежилого помещения в административном здании, расположенном по адресу: Россия, Субъект РФ, просп. Замечательный, д.2 (далее - "Договор"). Площадь помещения составляла – 0 000 кв. м. Помещение данной площади было передано во владение Ответчика 00.00.0000 г., что подтверждается актом приема-передачи. Дополнительным соглашением N 1 от 00.00.0000 г. Стороны внесли изменение в Договор, увеличив площадь Помещения до 2510 кв. м. Дополнительная площадь в пользу Ответчика была передана, что подтверждается актом приема-передачи от 00.00.0000 г. Срок аренды -10 лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи Помещений т.е. с 00.00.0000 г. В период с начала действия договора до даты подачи настоящего иска ответчик неоднократно нарушал установленные обязательства, в связи с чем истец направлял в адрес ответчика соответствующие претензии. Поскольку Арендатором не исполнялись надлежащим образом обязательства, установленные Договором аренды, а требования об устранении нарушений (претензии) игнорировались, Арендодатель 00.00.0000 г. предложил расторгнуть Договор аренды по следующим основаниям: Нарушение условий Договора аренды о своевременной оплате Постоянной Арендной платы; Нарушение условий Договора аренды об оплате Дополнительной Арендной платы; Нарушение условий Договора о проведении своевременного ремонта Помещения или инженерных коммуникаций; Нарушение Правил Пользования Комплексом; Неисполнение предупреждений Арендодателя о необходимости устранения нарушений. Ответчик согласился с расторжением Договора аренды, после чего в течение 1 месяца велись переговоры об условиях расторжения (факт ведения переговоров подтверждается объемной перепиской по электронной почте, а также регулярными визитами генерального директора Арендатора и представителей его владельцев в офис Арендодателя). Однако непосредственно в день подписания документов, которые уже были согласованы сторонами и письменно подтверждены Арендатором по электронной почте, Ответчик немотивированно отказался от подписания соглашения о расторжении Договора и принял решение о его расторжении, но по собственным мотивам. Согласно ст. 5 договора аренды арендная плата состоит из постоянной арендной платы, дополнительной арендной платы и эксплуатационных расходов. Пунктами 5.9. и 5.10. Договора аренды предусмотрено, что постоянная арендная плата за первый месяц аренды оплачивается в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи помещений, далее, в течение срока аренды арендатор выплачивает постоянную арендную плату ежемесячно в течение 5 (пяти) календарных дней каждого месяца аренды. Если последний день срока оплаты приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Размер арендной платы устанавливается в соответствии с п. 5.2. договора аренды. Согласно п. 6.2. Договора аренды Арендатор обязан своевременно уплачивать Арендную плату и иные платежи по Договору и надлежащим образом исполнять иные обязательства в соответствии с условиями настоящего договора. Арендатором обязательство по оплате арендной платы исполняется ненадлежащим образом на протяжении всего периода действия Договора аренды и по состоянию на дату подачи настоящего иска. Арендатор нарушает установленные Договором сроки и условия внесения арендной платы. Арендатор допускал просрочку выплаты постоянной Арендной платы. Пунктом 5.11. Договора аренды предусмотрено, что с даты подписания Акта Приема-Передачи Помещений и далее в течение периода фактического пользования Помещениями Арендатор в соответствии с расчетом Приложения N 2 к настоящему Договору ежемесячно выплачивает Дополнительную Арендную плату в течение 5 (Пяти) рабочих дней, начиная с даты, следующей за датой получения от Арендодателя счета и подтверждающих документов ресурсоснабжающих организаций. Обязательство по оплате Дополнительной Арендной платы не исполнено Арендатором в ноябре и декабре 0000, а также в январе 0000 года, вследствие чего на стороне Арендатора сформировалась задолженность 0 000 000 руб. Арендодатель направил в адрес Арендатора счет от 00.00.0000 г. N 1 и подтверждающие документы ресурсоснабжающих организаций. Размер Дополнительной Арендной платы за ноябрь 0000 составил 000 000 руб. Также Арендодателем был направлен в адрес Арендатора счет от 00.00.0000 г. N 1 и подтверждающие документы ресурсоснабжающих организаций. Размер Дополнительной Арендной платы за декабрь 0000 составил 000 000 руб. Также Арендодателем был направлен в адрес Арендатора счет от 00.00.0000 г. N 1 и подтверждающие документы ресурсоснабжающих организаций. Размер Дополнительной Арендной платы за январь 0000 составил 000 000 руб. Согласно п. 8.1 Договора он может быть досрочно расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным п. 2 статьи 450, статьями 619. Так как ответчик не вносил как постоянную арендную плату, так и Дополнительную арендную плату более двух раз подряд, а также после получения письменного предупреждения от истца о необходимости исполнения им обязательства не устранил нарушение в срок, установленный договором, то договор должен быть расторгнут судом на основании п. 3 ст. 619 ГК РФ. С момента передачи помещения на арендатора возложена обязанность вносить арендную плату в силу ст. 614 - 615 ГК РФ и п. п. 5.9., 5.10. и 6.2 договора. Акт приема-передачи помещений был подписан 00.00.0000 г., вследствие чего работы арендатора должны были быть завершены не позднее 00.00.0000 г. Однако отделочные работы так и не были начаты и данное обязательство не было исполнено Арендатором. Кроме того, арендатор обратился за согласованием проектной документации лишь 00.00.0000 г., что в целом включило возможность надлежащего исполнения обязательств по проведению работ арендатора в установленный договором аренды срок. В силу п. 5 ст. 453 ГК РФ если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора. В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 393 ГК РФ возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом. Согласно п. 2 ст. 623 ГК РФ в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. В соответствии с п. 6.15. Договора, в случае осуществления Арендатором каких-либо неотделимых улучшений Помещения стоимость этих улучшений (затрат на их создание\_ не подлежит компенсации или возврату в натуре ни в период действия Договора, ни после прекращения Договора, за исключением случая расторжения Договора по вине Арендодателя в соответствии со ст. 620 ГК РФ. На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 309, 310, 330, 606, 614 ГК РФ, ст. ст. 4, 27, 28, 125, 126 АПК РФ:

ПРОШУ:

Взыскать с ООО «PPT.RU» в пользу ООО «Сторона 1» 000 000 руб. долга по постоянной арендной плате за период март и апрель 0000, 000 000 руб. задолженности по дополнительной арендной плате за период январь, февраль, март и апрель 0000 года, 000 000 руб. неустойки по состоянию на 00.00.0000 г., неустойку, начисленную на сумму долга - 000 000 руб. за период с 00.00.0000 г. по день фактической оплаты долга из расчета 0,3% от суммы долга за каждый день просрочки, и 00 000 руб. в счет оплаты государственной пошлины.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Расчет суммы исковых требований.
2. Договор аренды.
3. Акт приема-передачи.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 00.00.0000, подтверждающая право собственности истца на нежилое помещение;
5. Платежные поручения от 00.00.0000 N 1, 00.00.0000 N 2, 00.00.0000 N 3, 00.00.0000 N 4, 00.00.0000 N 5.
6. Счета на оплату 00.00.0000 N 1, 00.00.0000 N 2, 00.00.0000 N 3, 00.00.0000 N 4, 00.00.0000 N 5.
7. Протокол общего собрания участников.
8. Выписка из ЕГРЮЛ истца.
9. Выписка из ЕГРЮЛ ответчика.
10. Платежное поручение подтверждающее уплату государственной пошлины;
11. Уведомление о вручении ответчику копии искового заявления и приложенных к нему документов, которые у него отсутствуют;
12. Устав истца.

Генеральный Директор *Петров* Петров П.П.

10.04.2024 г.