

**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

**19 января 2026 года**

**Дело № А56-25964/2025**

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2025 года.

Полный текст решения изготовлен 19 января 2026 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи Парнюк Н.В.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ивановой Д.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: индивидуальный предприниматель **Сметанина Анна Александровна** (адрес: Санкт-Петербург, ул. **Бухарина**, д. 25, лит. **А**, кв. **201**, ИНН **771518196031**, ИГРНИП **024784700001830**),

ответчик: индивидуальный предприниматель **Гарбунов Олег Владимирович** (адрес: 192288, Санкт-Петербург, ул. **Милославского**, д. **12**, стр. **1**, пом. **63-11**, ИНН **7708080000**),

о взыскании обеспечительного платежа, штрафа, убытков, пени, при участии:

от истца: **Чирков Е.А.** по доверенности от 28.02.2025,

от ответчика: Сметанина А.Л. по доверенности от 01.04.2025,

**у с т а н о в и л :**

индивидуальный предприниматель **Сметанина Анна Александровна** обратилась в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к индивидуальному предпринимателю **Гарбунову Олегу Владимировичу** о взыскании 55 295 руб. 37 коп. обеспечительного платежа; 87 500 руб. в качестве штрафа, предусмотренного п.7.3. договора №3Н/2024 аренды; 37 500 руб. в качестве неиспользованной суммы аренды по договору; 13 600 руб. неустойки, предусмотренной п.7.4. договора №3Н/2024 аренды; неустойки, начисленной с 18.03.2025 по дату фактического исполнения основного обязательства, рассчитанную исходя из 0,8% от суммы задолженности за каждый день просрочки, 101 800 руб. упущенной выгоды; 203 000 руб. убытков, понесенных на изготовление сайта для продвижения услуг логопедического центра; 46 599 руб. убытков, понесенных на продвижение услуг логопедического центра посредством рекламы Яндекс; 21 395 руб. расходов по уплате государственной пошлины (с учетом уточнений).

От ответчика поступил отзыв и дополнения, в которых он возражает против удовлетворения иска.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, представитель ответчика против удовлетворения иска возражал.

Арбитражный суд, руководствуясь частью 4 статьи 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), завершил предварительное судебное заседание и начал рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции.

Исследовав материалы дела и заслушав представителей сторон, суд установил следующее.

Индивидуальный предприниматель **Горбунов О.В.** (арендодатель) и индивидуальный предприниматель **Климова С.А.** (арендатор) 01.10.2024 заключили договор № 3Н/2024 аренды (далее - Договор) нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, д. 14, к. 1, пом. Н, лит. А, кадастровый номер №78:12:6319:15:49:4, площадью 216,4 кв.м., сроком на 11 месяцев.

Согласно п. 3.4. арендодатель обязан не совершать действий, которые могут привести к невозможности эксплуатации арендуемого нежилого помещения. В противном случае арендодатель обязуется возместить убытки, которые понесет истец в связи с возникшим обременением. Размер и факт несения указанных убытков истцом должен быть подтвержден документально.

Согласно п.1.17. Договора сдаваемое в аренду нежилое помещение предназначено для размещения логопедического центра.

Согласно п. 5.7. Договора, фиксированная часть арендной платы составляет 87 500 рублей 00 копеек.

Как пояснила **Климова С.А.** в иске, 30.01.2025 ответчик посредством мессенджера уведомил о предстоящем проведении ремонтных работ.

**Климова С.А.** 31.01.2025г. направила на электронную почту ответчика претензию о нарушении договорных обязательств, в котором указал, что проведение всех видов ремонтных работ в присутствии детей не допускается.

**Климова С.А.** 07.02.2025 на электронную почту ответчика направила письмо с разъяснением, что при проведении занятий в логопедическом центре должна быть комфортная безопасная обстановка для детей, поскольку в аренду входят также помещения общего пользования.

Как пояснила **Климова С.А.** в иске, 17.02.2025 ответчик начал ремонтные работы в смежном помещении и в помещении общего пользования, в том числе во входной зоне, что привело к невозможности осуществления деятельности истца и невозможности работы логопедического центра, поскольку ремонтные работы создавали сильный шум и пыль.

Истица пояснила, что 17.02.2025 она приостановила деятельность и отменила записи более 10 занятий.

На электронный адрес ответчика 17.02.2025 **Климова С.А.** направила досудебную претензию.

**Климова С.А.** 19.02.2025 направила в адрес ответчика уведомление о расторжении договора и уплате штрафа.

Истица 24.02.2025 на электронную почту ответчика направила сообщение о том, что с 24.02.2025 помещение освобождено от имущества.

Как пояснила **Климова С.А.**, 28.02.2025 она направила в адрес ответчика подписанный акт приема-передачи и ключи, которые были получены ответчиком 06.03.2025.

В связи с тем, что арендодатель отказался в добровольном порядке удовлетворять претензионные требования **Климовой С.А.**, она обратилась с иском в арбитражный суд.

Истица пояснила, что ее права по Договору нарушены, поскольку аренда предполагалась длительным сроком - 11 месяцев с возможностью дальнейшей пролонгаций для ведения предпринимательской деятельности в сфере коррекционно-логопедических услуг для детей и взрослых.

Истица просит взыскать с ответчика:

55 295 рублей 37 копеек обеспечительного платежа, ссылаясь на то, что Договор прекратил свое действие;

87 500 рублей в качестве штрафа, предусмотренного п.7.3. Договора в связи с нарушением ответчиком п. 3.2. Договора (несоответствие действительности утверждений арендодателя, изложенных в п.1.9, 8.2 Договора, нарушении п.2.1,3.1, 3.2, 67.3 Договора);

37 500 рублей в качестве неиспользованной суммы аренды по договору;

13 600 рублей, в качестве пени, предусмотренных п. 7.4. Договора за период с 06.03.2025 по 18.03.2025;

пени, начисленные с 18.03.2025 по дату фактического исполнения основного обязательства, рассчитанные исходя из 0,8% от суммы задолженности за каждый день просрочки, предусмотренные п. 7.4. Договора;

101 800 рублей в качестве упущенной выгоды, так как истица расторгла договоры оказания платных услуг и прекратила деятельность в занимаемом нежилом помещении;

203 000 рублей в качестве убытков, понесенных на изготовление сайта для продвижения услуг логопедического центра;

46 599 рублей в качестве убытков, понесенных на продвижение услуг логопедического центра посредством рекламы Яндекс с октября 2024 г. по февраль 2025 г.;

336 179 рублей 53 копейки в качестве убытков, понесенных на ремонт арендуемого помещения.

Возражая против удовлетворения иска, ответчик указал, что истец не соблюл условия п. 6.7 Договора, в связи с чем Договор прекращает свое действие 01 сентября 2025 г. (срок его окончания); истец не доказал совокупность условий, при которых Договор мог быть расторгнут в одностороннем порядке.

Оценив в соответствии с положениями статьи 71 АПК РФ представленные сторонами доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает требования истца не подлежат удовлетворению в связи со следующим.

В силу положений статей 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.

Основания и порядок расторжения договора определены в Главе 29 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Расторжение договора возможно по соглашению сторон или по решению суда (статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Пунктами 1, 2 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации регламентировано, что предоставленное настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В силу пункта 4 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, которой Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором предоставлено право на отказ от договора (исполнения договора), должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Согласно п. 6.6. Договор может быть досрочно расторгнут по требованию Арендатора при следующих нарушениях данного Договора:

6.6.1. в случае не предоставления арендатору нежилого помещения в сроки, установленные в п. 2.1 Договора;

6.6.2. если помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, не пригодном для использования по назначению, не по вине арендатора;

6.6.3. если арендодатель создает препятствия пользованию нежилым помещением.

Как указано в п. 6.7. Договора арендатор вправе расторгнуть Договор до истечения срока действия Договора по основаниям, не предусмотренным п.п. 7.7, письменно предупредив арендодателя за 60 (шестьдесят) календарных дней до предполагаемой даты освобождения помещения, и передать нежилое помещение по акту приема-передачи в сроки, установленные в п. 4.15 Договора.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, арбитражный суд приходит к выводу, что истцом не представлены доказательства нарушения арендодателем условий Договора, которые бы свидетельствовали о невозможности использования арендуемых помещений по назначению.

Как следует из материалов дела, 17-18 февраля 2025 г. в помещениях, расположенных рядом с помещениями, арендуемыми истцом, проводились ремонтные работы. После проведения ремонтных работ, как следует из представленных фотографий, в указанных помещениях отсутствовали потолочные плиты и имелась грязь на полу. Кроме того, в помещении истца на поверхностях появилась пыль.

В данном случае осуществление ремонтных работ в смежных помещениях само по себе не свидетельствует о непригодности арендуемых помещений для использования. Суд принимает во внимание, что ремонтные работы длились два дня, и доказательства невозможности уборки пыли в материалах дела отсутствуют.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для досрочного расторжения Договора по требованию арендатора в связи с непригодностью помещений для использования по назначению.

Акт возврата помещения арендодателю, подписанный сторонами, в материалах дела отсутствует.

С учетом указанных обстоятельств суд не усматривает оснований для удовлетворения иска в части взыскания штрафа и пени, поскольку нарушения со стороны арендодателя судом не установлены.

Основания для удовлетворения иска в части взыскания обеспечительного платежа и неиспользованной арендной платы удовлетворению не подлежат, поскольку в материалах дела отсутствует доказательства внесения истцом платежей по Договору.

В силу статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются 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).

Как указано в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление № 7), по смыслу статей 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. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитором убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Требование о взыскании с ответчика убытков удовлетворению не подлежит, поскольку истец не представил доказательств того, что ответчик является лицом, в результате действий (бездействия) которого у истца возникли убытки.

В соответствии со статьей 623 ГК РФ произведенные арендатором отдельные улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды (пункт 1); в случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, не отдельные без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды (пункт 2); стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (пункт 3).

В силу п. 4.7. Договора арендатор обязался не производить перепланировки и переустройства помещения, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без письменного разрешения арендодателя.

Судом не установлены правовые основания для взыскания с ответчика затрат истца на ремонт помещения и стоимости материалов для ремонта.

С учетом изложенного основания для удовлетворения иска у суда отсутствует.

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

**решил:**

В иске отказать.

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

Судья

Парнюк Н.В.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 30.05.2025 8:16:04  
Кому выдана Парнюк Наталья Валерьевна