



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

450057, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, сервис для подачи документов в электронном виде: <http://my.arbitr.ru>
сайт <http://ufa.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Уфа

Дело №

года

Резолютивная часть решения объявлена 2018
Полный текст решения изготовлен 2018

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Тагировой Л. М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Муратовой А.А., рассмотрел дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью

к Обществу с ограниченной ответственностью

о взыскании суммы долга, руб. штрафных санкций, коп. суммы неустойки, пени за просрочку оплаты суммы штрафных санкций и арендной платы по день фактического исполнения обязательств при участии в судебном заседании:
от истца –
от ответчика – Гончаров В.А., дов. 24.01.2018

Общество с ограниченной ответственностью обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью о взыскании задолженности по арендной плате, руб. штрафных санкций, руб. коп. суммы неустойки, пени за просрочку оплаты суммы штрафных санкций и арендной платы по день фактического исполнения обязательств.

Представитель истца в судебном заседании поддержал исковые требования

Представитель ответчика требования отклонил, просит отказать в удовлетворении иска по мотивам, изложенным в отзыве, также ходатайствовал об отложении судебного разбирательства.

Представитель истца возражал против отложения судебного разбирательства, настаивал на рассмотрение спора по существу.

Рассмотрев ходатайство, с учетом мнения истца, на основании части 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд не находит оснований для отложения судебного заседания и считает возможным рассмотреть дело по имеющимся в материалах дела доказательствам.

Исследовав материалы и обстоятельства дела, заслушав представителей сторон, суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, ООО (арендодатель) и ООО (арендатор) заключили договор аренды нежилого помещения от , в соответствии с п.3.1, 3.2, 3.3 которого арендодатель передает, а арендатор принимает в срочное возмездное пользование помещение площадью кв.м., для осуществления уставной деятельности - размещения офиса ООО

Арендуемое помещение принадлежит арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о праве собственности серия

Помещение передано ответчику по акту приема-передачи нежилого помещения от .

Пунктом договора стороны установили срок действия договора аренды нежилого помещения - месяцев с момента заключения договора, с . Если арендатор продолжает пользоваться арендованным имуществом после истечения срока действия договора при отсутствии возражений арендодателя договор считается возобновленным на тех же условиях на срок месяц (автопродлонгация).

Согласно п. 5.1. договора арендная плата за арендуемое помещение состоит из фиксированной и переменной части.

Фиксированная часть арендной платы на период действия договора устанавливается в размере руб. в месяц за все помещение и уплачивается арендатором не позднее числа предыдущего месяца.

Переменную часть арендной платы составляют расходы по оплате коммунальных услуг: по поставке электроэнергии, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, техническому обслуживанию, вывозу

мусора, и иным подобным услугам, оказание которых необходимо для содержания помещения (п.5.1.1., 5.1.3. договора).

ответчиком в адрес истца направлено уведомление о расторжении договора аренды нежилого помещения со ссылкой на договор и подпункт _____ договора с указанием ориентировочной даты

В ответном письме _____ от _____ на вышеназванное уведомление ответчика истец сообщил, что на основании _____ договора считает возможным считать последним днем действия договора

Помещение возвращено арендодателю по акту приема-передачи (возврата) от _____

Согласно _____ договора арендная плата и другие платежи подлежат уплате арендатором по день фактического освобождения им помещений, которым признается день подписания сторонами соответствующего акта приема-передачи помещения.

Пунктом _____ договора стороны установили ответственность арендатора в случае просрочки выплаты арендной платы в виде уплаты пени в размере _____ от выплаченной суммы за каждый просрочки до даты осуществления платежа.

На основании пункта _____ договора арендатор вправе, без объяснения причин расторгнуть договор аренды досрочно во внесудебном порядке, с письменным уведомлением арендодателя об этом за _____ месяца до предполагаемой даты расторжения, при этом арендатор должен уплатить штрафные санкции в размере суммы арендной платы за один месяц пользования помещением, действующей на момент расторжения; указанные штрафные санкции должны быть уплачены не позднее даты расторжения настоящего договора.

Поводом для предъявления настоящего иска, явилась неуплата ответчиком арендных платежей по фиксированной и переменной части в период с момента прекращения в установленном порядке действия договора аренды - _____ до момента возврата помещения по акту приема-передачи - _____ а также за _____ года по переменной части арендной платы.

Ответчик, не соглашаясь с заявленными требованиями, указывает что помещение фактически освобождено им _____, следовательно, взыскание арендной платы с _____ в размере _____, по мнению ответчика, является неправомерным, требование об оплате фиксированной части арендной платы в размере _____ руб. также подлежит отказу, поскольку истцом не представлен расчет, также ответчик указывает на противоречие _____ . договора, на злоупотребление истцом права и ведения суда в заблуждение относительно не уведомления истца ответчиком за _____ месяца до планируемой даты расторжения договора.

Исследовав материалы дела, суд на основании ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, пришел к выводу, что исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

В соответствии с частью 1 статьи 64, статьями 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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, на основании представленных доказательств.

Оценив содержание договора аренды, суд пришел к выводу, что договор соответствует требованиям, предъявляемым к договорам аренды главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации. Так, в договоре указаны данные, позволяющие определенно установить имущество (административное строение), подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, договор предусматривает размер арендной платы и зарегистрирован в установленном законом порядке.

Действие договора аренды после _____ было возобновлено (продлено) на неопределенный срок на основании части 2 статьи 621 Гражданского кодекса РФ и п.7.1. договора.

В силу п. 1 ст. 606, п. 1 ст. 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. Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Как указано выше, поводом для предъявления настоящего иска явилась неуплата ответчиком арендных платежей по фиксированной и переменной части в период с момента прекращения в установленном порядке действия договора аренды - _____ до момента возврата помещения по акту приема-передачи - _____, а также за _____ года по переменной части арендной платы, что составляет _____ коп.

Ответчик возразил относительно даты возврата имущества из аренды, ссылаясь на фактическое освобождение помещения _____, представляя в подтверждении доводов переписку с истцом, договор аренды с новым арендодателем, платёжные документы.

Передача имущества арендатору, с учетом положений ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации, должна быть подтверждена актом приема-передачи.

На основании п. 2 ст. 655 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае прекращения договора аренды здания или сооружения

арендованное имущество должно быть возвращено арендодателю также по передаточному акту или иному документу о передаче.

Акт приема-передачи представляет собой документ, подтверждающий совершение участниками гражданского оборота действий по фактической передаче какого-либо имущества. При подписании сторонами передаточного акта вступает в силу презумпция того, что состоялась фактическая передача недвижимости, если не доказано обратное, и наоборот, отсутствие такого акта свидетельствует об отсутствии фактической передачи, пока не будет доказано иное.

Если иное не предусмотрено договором аренды обязанность по внесению арендной платы возникает с момента передачи соответствующего имущества во владение и (или) пользование арендатора (пункт 10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой").

Судом установлено, что помещение, являющееся объектом аренды, поступило во владение ответчика на основании акта приема-передачи от 01.09.2016, что ответчиком не оспаривается.

Из имеющихся в материалах дела представленных доказательств, следует, что ответчиком в адрес истца направлено уведомление от _____ за исх. _____ о расторжении договора аренды нежилого помещения со ссылкой на пункты _____ договора с указанием ориентировочной даты расторжения договора

Письмом от _____ за исх. N _____ на вышеназванное уведомление ответчика истец сообщил, что на основании _____ договора считает возможным считать последним днем действия договора

Впоследствии помещение возвращено арендодателю по акту приема-передачи (возврата) от _____

Поскольку содержание арендных отношений состоит в пользовании имуществом, помещение было передано ответчику по акту приема-передачи от _____, а после возвращено по акту приема-передачи _____, суд полагает, что нахождение помещения в пользовании ответчика следует признать установленным в указанный период.

Довод ответчика о противоречии пунктов _____ и _____ договора судом отклоняется, поскольку исходя из буквального толкования положений договора, не усматривается противоречий.

В данном случае идет речь о разных действиях, которые должен совершить арендатор в целях добросовестного исполнения условий договора, а именно п. _____ договора регулируют права и обязанности арендатора при возврате помещений из аренды, а _____ при одностороннем отказе от исполнения договора.

В пункте _____ договора аренды указано, что арендная плата и другие платежи подлежат уплате арендатором по день фактического

освобождения им помещений, которым признается день подписания сторонами соответствующего акта приема-передачи помещения.

Таким образом, арендатор обязан оплачивать пользование переданным ему во владение объектом аренды за период с момента передачи арендатору объекта аренды и до момента прекращения между арендатором и арендодателем договорных правоотношений и фактического возврата последнему объекта аренды, а именно .

Оценив представленные в дело доказательства в совокупности и взаимосвязи, в том числе, акт приема-передачи от . и приняв во внимание, что ответчик не представил в материалы дела доказательств, свидетельствующих обратное, суд пришел к выводам о доказанности факта пользования ответчиком помещения и возникновении у ответчика перед истцом обязательства по оплате арендной платы за период по в заявленном размере коп.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика руб. штрафных санкций в соответствии с договора, в связи с получением от ответчика (арендатора) уведомления от за исх. о расторжении договора аренды нежилого помещения.

Как отмечено ранее, в пункте договора аренды стороны установили, что арендатор вправе, без объяснения причин расторгнуть договор аренды досрочно во внесудебном порядке, с письменным уведомлением арендодателя об этом за 2 месяца до предполагаемой даты расторжения, при этом арендатор должен уплатить штрафные санкции в размере суммы арендной платы за один месяц пользования помещением.

Указанное условие договора аренды сторонами согласовано без разногласий. Доказательства иного не представлены.

Согласно договора размер фиксированной части арендной платы на период действия договора установлен руб. в месяц за все помещение.

Пунктом 3 статьи 310 Кодекса установлено, что предусмотренное настоящим Кодексом, другим законом, иным правовым актом или договором право на односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, или на одностороннее изменение условий такого обязательства может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

Поскольку требования истца основаны на пункте заключенного между сторонами договора, в силу статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, они являются обоснованными и подлежат удовлетворению в заявленном размере руб.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика пени в сумме за просрочку исполнения принятых на себя обязательств.

В соответствии со статьей 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.

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность соглашения о неустойке (статья 331 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом договора предусмотрено, что в случае неуплаты арендатором платежей в сроки, установленные договором, с арендатора взимается пеня в размере 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки до даты осуществления платежа.

Согласно приведенному расчету истца, истцом начислены пени в сумме

Судом, представленный расчет неустойки проверен и признан верным.

Ответчик в судебном заседании ходатайствовал о ее снижении на основании ст.333 Гражданского кодекса РФ.

Оценив материалы дела в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд в рассматриваемом случае не усматривает оснований для применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации об уменьшении договорной неустойки.

В соответствии с правовой позицией, выраженной в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается. Согласно статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства им (ответчиком), значительно ниже начисленной неустойки.

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений

(часть 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При этом лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в частности по представлению доказательств (часть 2 статьи 9, часть 1 статьи 41 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Само по себе указание ответчиком на то обстоятельство, что неустойка явно завышена, не является основанием для применения судом ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации в отсутствие подлежащих представлению ответчиком доказательств явной несоразмерности истребуемой истцом суммы неустойки последствиям нарушения обязательств ответчиком.

Кроме того, определив соответствующий размер договорной неустойки, ответчик тем самым принял на себя риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с возможностью применения истцом мер договорной ответственности (статья 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Суд не находит оснований для снижения размера неустойки в соответствии со ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, поскольку со стороны ответчика имеет место просрочка оплаты, заявленное истцом требование о взыскании пени в сумме является законным, обоснованным и подлежит удовлетворению.

Пунктом 65 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» определено, что по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства. Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Требование истца о взыскании пени на сумму долга и штрафа по день фактического исполнения обязательств, также является обоснованным и подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине возлагаются на ответчика в размере, установленном ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью удовлетворить.
 Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью
 в пользу Общества с ограниченной ответственностью
 «Золотой Ярлык»
 коп. суммы долга, руб. штрафа, суммы пени,
 пени на сумму долга и штрафа в размере 0,1 % с по день
 фактического исполнения обязательств, руб. суммы расходов по
 уплате государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Уральского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aas.arbitr.ru или Арбитражного суда Уральского округа www.fasuo.arbitr.ru.

Судья

Л.М. Тагирова