



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

«1» апреля 2019 г.

Дело № А53-37152/18

Резолютивная часть решения объявлена «27» марта 2019 г.
Полный текст решения изготовлен «1» апреля 2019 г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи Палий Ю.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Баблюян Н.В. рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя [REDACTED] к индивидуальному предпринимателю [REDACTED] о взыскании 122210,93 рублей, о расторжении договора аренды нежилого помещения,

При участии:
от истца: Веретенев Д.Е., доверенность от 22.10.2018,
от ответчика: не явился,

установил: индивидуальный предприниматель [REDACTED] обратилась в суд с иском к индивидуальному предпринимателю [REDACTED] о взыскании 265 895 рублей 99 копеек задолженности, 56582 рубля пени по договору от 31.01.2018 №1, а также пени, начисленные на сумму основного долга в размере 190 000 рублей исходя из 0,3% за каждый день просрочки за период с 29.01.2019 по дату фактической оплаты долга, об обязанности освободить нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. [REDACTED]

Представитель истца заявил ходатайство об уменьшении исковых требований, просил требование о расторжении договора не рассматривать, поскольку договором предусмотрен односторонний отказ от договора, а соответственно, договор расторгнут с момента получения отказа от договора ответчиком.

Требование, заявленное о расторжении договора аренды нежилого помещения, просил суд не рассматривать. Ходатайство об уточнении исковых требований судом рассмотрено и удовлетворено в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Представитель ответчика не явился, извещен надлежащим образом.

Неявка надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания лиц, участвующих в деле, не является препятствием для рассмотрения дела по

имеющимся в нем доказательствам в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения истца, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между индивидуальным предпринимателем [REDACTED] (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем [REDACTED] (арендатор) был заключен договор аренды нежилого помещения от 31.01.2018 №1.

Согласно п.1.1 договора арендодатель предоставляет арендатору нежилое помещение, торговое помещение: 13,1 кв.м., подсобка – 47 кв.м., сан.узел – 3,3 кв.м., расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. [REDACTED]

Согласно п.2.2 договора за пользование объектом аренды арендатор уплачивает ежемесячно арендодателю постоянную часть арендной платы в сумме 38000 руб., а также переменную часть: коммунальные платежи, расходы на содержание и эксплуатацию инженерных сетей электроснабжения, водоснабжения и водоотведения (п.2.3).

Постоянная арендная плата уплачивается в срок не позднее 25 числа месяца, предшествующего расчетному, а переменная – не позднее 12 числа месяца, следующего за расчетным (п.2.4, 2.6).

Согласно п.2.11 арендатор в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора обязуется уплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 38000 руб.

Согласно п.5.3 договора, если арендатор однократно не уплатил арендную плату в установленный договором срок, а также в других случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, арендодатель имеет право односторонне отказаться от исполнения договора и считать его расторгнутым во внесудебном порядке, для чего направляет письмо арендатору, в котором указывает на необходимость исполнения арендатором своих обязательств и дату расторжения и освобождения помещения, с момента расторжения договора, арендатор обязан освободить помещение. Расторжение договора не освобождает арендатора от уплаты арендной платы и возмещения прочих услуг до фактической передачи имущества арендодателю на основании акта приема-передачи.

Истец направил в адрес ответчика уведомление о расторжении спорного договора и принудительном освобождении нежилого помещения, однако, ответчик спорное помещение в срок, указанный в уведомлении не освободил, оплату за арендованное помещение не произвел.

Как указывает истец, за период с сентября-декабрь 2018, январь 2019 за ответчиком имеется непогашенная задолженность за постоянную часть арендной платы в сумме 190000 руб., а также за переменную часть арендной платы в сумме 75895,99 руб., в том числе: за электроэнергию в сумме 39000 руб. за период с сентябрь-декабрь 2018 (чек-ордер от 02.10.2018 №378 на сумму 22000 руб., чек-ордер от 16.10.2018 №65 на сумму 5000 руб., чек-ордер от 08.11.2018 №903 на сумму 12000 руб., чек-ордер от 29.11.2018 №332 на сумму 5000 руб., чек-ордер от 28.12.2018 №761 на сумму 15500 руб.), за водоснабжение и водоотведение – в сумме 16395,99 руб. за период с февраля по октябрь 2018 по чек-ордерам от 12.10.2018 №145 на сумму 2721,71 руб., от 12.10.2018 №143 на сумму 1129,14 руб., от 12.10.2018 №141 на сумму 1500 руб., от 12.10.2018 №142 на сумму 11045,14 руб. Данные счета также оплачены индивидуальным предпринимателем Бобырь И.Н.

01.11.2018 истцом в адрес ответчика было направлено претензионное письмо с требованием оплатить образовавшуюся задолженность, однако претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Ввиду ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по спорному договору, истцом ответчику начислены пени из расчета 0,3% за каждый день просрочки,

исчисленные в соответствии с п.4.2 договора, таким образом, за период с 28.08.2018 по 28.01.2019 начислены пени в сумме 56582 руб.

А также, истец, рассчитывая неустойку, просит суд взыскать с ответчика пени, начисленные на сумму задолженности 190000 руб. по ставке 0,3% в день за период с 29.01.2019 по день фактической оплаты долга.

Поскольку арендные платежи поступали истцу нерегулярно, оплата ответчиком в полном объеме на момент подачи иска в суд не произведена, то указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Рассмотрев заявленные исковые требования, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований ввиду нижеследующего.

В соответствии со статьей 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Статья 309 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно части 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Поскольку доказательства оплаты арендных платежей за период с сентября-декабрь 2018, январь 2019 в сумме 190000 руб. в материалы дела не представлены, требования истца в данной части признаются судом обоснованными и подтвержденными документально. Ответчиком не оспорены, возражения не представлены.

Произведенный истцом расчет задолженности по арендной плате за спорный период в размере 190000 руб. соответствует условиям договора, подтвержден материалами дела, ответчиком доказательств внесения арендной платы не представлено, в связи с чем размер задолженности, приведенный истцом, принимается судом как надлежащий, а требования о взыскании задолженности обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьей 622 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, другими законами или договором.

Статья 619 Гражданского кодекса Российской Федерации определяет, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; существенно ухудшает имущество; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Если основанием расторжения договора аренды является неисполнение арендатором возложенных на него обязанностей, арендодатель до обращения в суд с иском о досрочном расторжении договора обязан направить арендатору письменное предупреждение о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок (часть

третья статьи 619 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также предложение расторгнуть договор (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации). Право требовать расторжения договора возникает у арендодателя лишь в том случае, если в разумный срок арендатор не устранил соответствующие нарушения.

Поскольку п.5.3 установлено, что если арендатор однократно не уплатил арендную плату в установленный договором срок, а также в других случаях, предусмотренных ст. 619 ГК РФ, арендодатель имеет право односторонне отказаться от исполнения договора и считать его расторгнутым во внесудебном порядке, для чего направляет письмо арендатору, в котором указывает на необходимость исполнения арендатором своих обязательств и дату расторжения и освобождения помещения, с момента расторжения договора, арендатор обязан освободить помещение. Расторжение договора не освобождает арендатора от уплаты арендной платы и возмещения прочих услуг до фактической передачи имущества арендодателю на основании акта приема-передачи.

С учетом указанных норм и установленных обстоятельств, в том числе наличия уведомления о расторжении договора в одностороннем порядке со стороны арендодателя, свидетельствуют об отсутствии у ответчика законных оснований на использование спорного помещения, суд пришел к выводу о том, что ответчик обязан освободить занимаемое помещение.

Истцом также заявлены требования о взыскании с ответчика пени в размере с 28.08.2018 по 28.01.2019 сумме 56582 руб.

В соответствии со ст. 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Представленный истцом расчет пени соответствует условиям договора (п.4.2), действующему законодательству и основан на материалах дела, ответчиком не оспорен, в связи с чем принимается судом как надлежащий.

При указанных обстоятельствах, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований о взыскании 190000 рублей задолженности, 56582 лей пени за период с 28.08.2018 по 28.01.2019.

Истец также просит суд взыскать с ответчика неустойку, начисленную на основную сумму задолженности 190000 руб., за каждый день просрочки, начиная с 29.01.2019 по день фактической оплаты суммы задолженности, из расчета 0,3%.

В пункте 65 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» разъяснено, что по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена.

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.

На основании изложенного, требования истца судом признаются правомерными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика неустойки, начисленные на

сумму основного долга в размере 190 000 рублей исходя из 0,3% за каждый день просрочки за период с 29.01.2019 по дату фактической оплаты долга.

Также истцом заявлено требование о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя в сумме 42500 руб.

В силу статьи 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в состав судебных расходов помимо государственной пошлины входят издержки, связанные с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В соответствии со статьей 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Согласно статье 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и пункту 21 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» вопросы распределения судебных расходов разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу или в определении.

Частями 1, 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Из пункта 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.08.04 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» следует, что при определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности, нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость услуг адвокатов; сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела.

Как разъяснил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 3 информационного письма от 05.12.2007 № 121, лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, обязано доказать их размер и факт выплаты, а другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.03.2012 № 16067/11, вынося мотивированное решение об изменении размера сумм, взыскиваемых в возмещение соответствующих расходов, суды не вправе уменьшать его произвольно, тем более, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательств чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

В обоснование требований о взыскании расходов на оплату услуг представителя заявителем в материалы дела представлены договор об оказании юридических услуг от [REDACTED], заключенный между индивидуальным предпринимателем [REDACTED] и обществом с ограниченной ответственностью [REDACTED]. В соответствии с договором, оплата услуг представителя по договору составляет 42500 руб.

В материалы дела представлено уведомление к платежному поручению №661491 от 22.10.2018 на сумму 142100 руб., подтверждающее перечисление денежных средств на счет исполнителя.

Поскольку материалами дела подтверждается участие Исполнителя в судебных заседаниях, факт перечисления денежных средств в адрес Исполнителя подтверждается имеющимися в деле доказательствами, таким образом, заявитель понес расходы на оплату услуг представителя при рассмотрении дела в арбитражном суде.

Согласно Выписке из протокола № 3 заседания Совета Адвокатской палаты Ростовской области от 30 марта 2018 года, которым утверждены результаты обобщения гонорарной практики, сложившейся на территории Ростовской области в 2017 году, в виде средней стоимости оплаты труда адвоката по отдельным видам юридической помощи: устные консультации, справки по правовым вопросам оплачивается по цене 2 500 рублей, составление исковых заявлений, возражений на них в случае, когда адвокат не принимает поручение на ведение дела в суде - 10 000 рублей, составление запросов, ходатайств, иных документов процессуального характера - 2 800 рублей, участие в качестве представителя доверителя, правовое сопровождение дела в арбитражном судопроизводстве в суде первой инстанции: при рассмотрении дела по общим правилам искового производства - 64 000 рублей при рассмотрении дела в порядке упрощенного производства - 35 000 рублей; в суде апелляционной инстанции - 42 000 рублей; в суде кассационной инстанции - 44 000 рублей; в суде надзорной инстанции - 60 000 рублей.

При этом сложившаяся в регионе гонорарная практика по оплате услуг представителей в арбитражном процессе является одним, но не единственным критерием, с учетом которого суд должен установить соразмерность, взыскиваемых расходов на оплату услуг представителя.

В этой связи, исходя из рекомендованных расценок на оплату юридических услуг, учитывая фактически совершенные представителем действия в рамках данного дела, суд считает подлежащими удовлетворению требования об оплате судебных расходов на представителя в сумме 42500 руб.

По правилам ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика, в связи с чем с него в пользу истца подлежит взысканию 15450 рублей в возмещение расходов по оплате государственной пошлины. Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167, 168, 170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с индивидуального предпринимателя [REDACTED] в пользу индивидуального предпринимателя [REDACTED] 265 895 рублей 99 копеек задолженности, 56582 рубля пени, 15450 рублей в возмещение расходов по уплате государственной пошлины, 42 500 рублей в возмещение расходов на оплату услуг представителя, всего 380 427 рублей 99 копеек, а также пени, начисленные на сумму основного долга в размере 190 000 рублей исходя из 0,3% за каждый день просрочки за период с 29.01.2019 по дату фактической оплаты долга.

Обязать индивидуального предпринимателя [REDACTED] освободить нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. [REDACTED]

Возвратить индивидуальному предпринимателю [REDACTED] из федерального бюджета 1216 рублей

государственной пошлины, уплаченной чеком-ордером №635 от 10.01.2019 на общую сумму 4784 рубля.

Решение суда по настоящему делу 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 суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения через суд, принявший решение.

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу решения через суд, принявший решение, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.А. Палий