



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПЕРМСКОГО КРАЯ
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Пермь
26.10.2015

Дело №

Резолютивная часть решения объявлена 16.10.2015.
Полный текст решения изготовлен 26.10.2015.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Ю.В. Батраковой, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи И.В. Пастуховой, рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя

к ответчику обществу с ограниченной ответственностью

о взыскании денежных средств;

в судебном заседании приняли участие представители:
от истца:
от ответчика:

Индивидуальный предприниматель (далее - истец) обратился в арбитражный суд Пермского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее - ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения б/н от 01.02.2011 в размере 180 000 руб., неустойки в размере 16 020 руб.

Дело было принято арбитражным судом Пермского края к производству в порядке упрощенного судопроизводства определением от 04.06.2015г.

Определением от 29.07.2015г. арбитражный суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства в силу положений ч.5 ст. 227 АПК РФ ввиду невозможности рассмотрения дела в порядке упрощенного судопроизводства.

Представитель истца уточнил заявленные требования, просит суд взыскать с ответчика задолженность по договору аренды нежилого

помещения б/н от 01.02.2011 в размере 77 419,35 руб., неустойку в размере 32 864,54 руб.

Представитель ответчика с исковыми требованиями не согласен, поддерживает доводы, изложенные в отзыве.

12.10.2015г. в судебном заседании был объявлен перерыв до 16.10.2015г. до 09 час. 30 мин. После перерыва судебное заседание было продолжено с участием тех же представителей истца и ответчика.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив представленные в материалы дела документы, арбитражный суд установил.

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 14.10.2003 истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости: встроенные помещения (лит. А), общей площадью 453,7 кв.м. на 1 этаже 5-этажного кирпичного общежития по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10-Б.

01.02.2011 между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) заключен Договор аренды торгового помещения б/н, по условиям которого арендодатель передает в арендное пользование часть нежилого помещения первого этажа в общежитии, расположенном по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10б, общей площадью 200 кв.м. арендатору, а арендатор оплачивает арендную плату за пользование арендованным имуществом в размере, порядке и на условиях, определенных условиями данного договора (п. 1.1., л.д. 12-13).

В силу п. 5.1. договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до 01.02.2012г. Стороны также указали, что если ни одна из сторон не отказывается от продления срока действия настоящего договора, то он считается пролонгированным на тот же срок.

Помещение было передано ответчику по акту приема-передачи от 01.02.2011. (л.д. 14).

Размер арендной платы за 1 кв.м. торговой площади помещения составляет 300 руб., оплата производится арендатором путем внесения денежных средств на расчетный счет арендодателя до 10 числа каждого отчетного месяца (п. 3.1., 3.2. договора).

Согласно уточненным исковым требованиям истец просит взыскать с ответчика задолженность по арендной плате за пользование помещением за период с 01.02.2015г. по 09.03.2015г.

Правоотношения сторон являются обязательствами по аренде, к которым подлежат применению нормы Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) об аренде.

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

В силу ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст.310 ГК РФ).

Исходя из п.3 ст.401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Из материалов дела следует, что письмом №03 от 06.02.2015г. ответчик уведомил истца об освобождении помещения по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10б (л.д. 15).

Досрочное расторжение договора по требованию арендатора регулируется статьей 620 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно абзацу второму пункта 4 которой, договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендатора в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Положения статьи 620 Гражданского кодекса Российской Федерации в контексте положений пункта 2 статьи 450 Кодекса не могут рассматриваться как ограничивающие права сторон в договоре аренды, заключенном на определенный срок, в том числе предусмотреть возможность одностороннего отказа стороны от исполнения условий договора.

В силу пункта 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, действующей в спорный период, односторонний отказ от исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора.

При этом ни ст. 310, ни п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ не связывают право на односторонний отказ от исполнения договора с наличием каких-либо оснований для такого отказа, предусмотренных законом или соглашением сторон. Для одностороннего отказа от исполнения договора, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, достаточно самого факта указания в законе или соглашении сторон на возможность одностороннего отказа.

В силу п. 3 ст. 450 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения договора, осуществляемый в соответствии с законом или договором, является юридическим фактом, ведущим к расторжению договора.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 450.1. ГК РФ, действующей на момент рассмотрения спора в суде, 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 настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Таким образом, следуя логике законодателя, воля сторон на односторонний отказ от исполнения договора и как следствие одностороннее расторжение договора должна быть явно выражена.

В пункте 5.3 Договора аренды нежилого помещения б/н от 01.02.2011 стороны предусмотрели случаи досрочного расторжения договора: по обоюдному согласию сторон, выраженному в письменном виде, в одностороннем порядке заинтересованной стороной в случае систематического нарушения другой стороной условия настоящего договора.

В ч.2 п. 5.3. договора стороны указали, что при досрочном расторжении договора та сторона, по чьей инициативе происходит расторжение договора, обязана в письменном виде предупредить другую сторону за 45 дней до фактического расторжения договора.

В силу п. 5.4. договора досрочное расторжение договора не освобождает стороны от полного расчета по договору (в т.ч. арендная плата, штрафные санкции, возмещение убытков).

Таким образом, Договором аренды нежилого помещения б/н от 01.02.2011 предусмотрено право одностороннего отказа арендатора от исполнения условий договора и согласована процедура, после соблюдения которой, договор считается расторгнутым.

Учитывая, что договор аренды б/н от 01.02.2011г. был расторгнут по инициативе ответчика, уведомление об освобождении помещения по адресу: г. Пермь, ул. Голева, 10б было получено истцом 06.02.2015г. (иного суду не доказано), требования истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате за период с 01.02.2015г. по 09.03.2015г. в сумме 77 419,35 руб. подлежат удовлетворению в полном объеме на основании ст.ст.309, 310, 614 ГК РФ.

Кроме того, истец заявил требования о взыскании с ответчика неустойки в размере 2 864,54 руб.

В силу п. 4.1. договора арендатор несет ответственность за задержку платежей по договору в виде пени из расчета 0,1% от суммы подлежащей к оплате за каждый день просрочки платежа.

В соответствии со ст.329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой. По правовой природе неустойка является мерой имущественной ответственности.

В соответствии с п.1 ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пени) 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.

Расчет неустойки судом проверен, ответчиком не оспорен, контррасчет не представлен. При изложенных обстоятельствах, арбитражный суд пришел к выводу об обоснованности и правомерности заявленного требования, и подлежащего удовлетворению в полном объеме на основании ст.330 ГК РФ.

В соответствии с ч.1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (ст.9 АПК РФ).

Статьей 71 АПК РФ предусмотрено, что суд оценивает доказательства, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в материалах дела доказательствах.

При принятии искового заявления индивидуальному предпринимателю предоставлялась отсрочка по уплате государственной пошлины на период до окончания рассмотрения дела, но не более чем на один год.

Согласно пункту 20.1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.03.2007 N 117 (в редакции от 11.05.2010) "Об отдельных вопросах практики применения главы 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации" в случае принятия судебного акта в пользу лица, которому была предоставлена отсрочка или рассрочка уплаты государственной пошлины, суд взыскивает ее с ответчика применительно к части 3 статьи 110 АПК РФ.

В соответствии с указанной нормой законодательства государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты госпошлины.

Руководствуясь ст.ст. 110, 136, 137, 159, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Заявленные требования удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью
в пользу индивидуального
предпринимателя

денежные средства в общей сумме 80 283,89 руб., в том числе задолженность по договору аренды в сумме 77 419,35 руб., пени в сумме 2 864,54 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью
в доход федерального бюджета
государственную пошлину в сумме 3 211 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение одного месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд Пермского края.

Судья

Ю.В. Батракова