

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

11 апреля 2014 года

Дело № А40-147306/13

Резолютивная часть решения объявлена 12 февраля 2014 года

Полный текст решения изготовлен 11 апреля 2014 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Войновой Я.А.,

с участием: от истца: Сафронова Я.Э. – представителя, по доверенности от 30.09.2013г.;
от ответчика:

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 5072, дело по иску Индивидуального предпринимателя

к Обществу с ограниченной ответственностью

о взыскании 741.435руб. 10коп.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель обратился в суд с иском о взыскании с Общества с ограниченной ответственностью 741.435руб. 10коп., в том числе: 114.516 руб. 13 коп. – задолженности по оплате арендных платежей за период с 01.11.2012г. по 20.08.2013г., 99.467 руб. 77коп. – неустойки за нарушение сроков оплаты арендных платежей, на основании договора аренды №12/01 от 31.10.2012г., 132.257 руб. 80коп. – задолженности по оплате арендных платежей за фактическое пользование помещением за период с 24.08.2013г. по 04.10.2013г., 1.242 руб. 67 коп. – процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 24.08.2013г. по 04.10.2013г., в соответствии со ст.ст. 8, 11, 12, 307, 309, 310, 314, 425, 606, 610, 614 ГК РФ.

Протокольным определением суда от 12.02.2014г. принято заявление истца об изменении исковых требований и уменьшении их размера в части неустойки до суммы 70.838руб. 70коп. за период с 02.03.2013г. по 16.08.2013г., увеличении размера в части задолженности до 554.837руб. 60коп.

Истец в обоснование исковых требований сослался на уклонение ответчика от уплаты арендных платежей.

Ответчик, возражая против удовлетворения исковых требований, в отзыве на иск указал на то, что фактическое пользование помещением осуществлялось до 20.08.2013г., поскольку с 25.08.2013г. ответчик арендует другое помещение, а также возражал против размера взыскиваемой задолженности.

Заслушав в открытом судебном заседании доводы и пояснения представителей сторон, исследовав письменные материалы дела, в том числе представленные на обозрение суда подлинные документы, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, между Индивидуальным предпринимателем (арендодатель) и Обществом с ограниченной ответственностью (арендатор) заключен договор аренды №12/01 от 31.10.2012г., согласно которому арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью 430 кв.м. с оборудованием для автосервиса, находящееся на цокольном и первом этаже в здании по адресу: Московская область, в состоянии, позволяющем его нормальную эксплуатацию. Помещение будет использоваться под следующие цели: организация ремонта легковых автомобилей. Цель использования помещения может быть изменена только с письменного разрешения арендодателя (п.п.1.1, 1.2).

Помещение сдается в аренду сроком на 11 мес., с 01.11.2012г. Договор вступает в силу с 01.11.2012г. (п.п. 1.4, 1.5 договора).

Арендодатель обязуется своевременно передать арендатору помещение по приемо-сдаточному акту, который является неотъемлемой частью договора (пункт 2.1.1 договора).

Разделом 3 договора сторонами согласованы расчеты по договору:

- за пользование предоставленным в аренду помещением арендатор уплачивает арендодателю плату в размере 100.000 руб. в месяц;

- оплата за аренду помещения производится путем перечисления суммы, определенной договором, с расчетного счета арендатора на расчетный счет арендодателя не позднее 1 числа оплачиваемого месяца. Копии платежных документов, подтверждающих осуществление платежа, предоставляются арендодателю в течение 2 дней, следующих за днем осуществления платежа;

- за каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности.

Согласно акту приема-передачи от 01.11.2012г., арендодатель передал, а арендатор принял вышеуказанные помещения.

В силу статьи 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.

Нормами ст.610 ГК РФ установлено, что договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Положениями статьи 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора по своевременному внесению платы за пользование имуществом (арендной платы). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Истец просит взыскать с ответчика сумму задолженности по оплате арендных платежей за период с 01.11.2012г. по 20.08.2013г. в размере 114.516руб. 13коп. В обоснование данного требования истцом представлены копии актов, подписанных в двустороннем порядке, и платежных поручений за спорный период. Контррасчета размера задолженности и письменных доказательств уплаты арендных платежей на спорную сумму ответчиком не представлено.

Статьей 329 ГК РФ предусмотрены способы обеспечения исполнения обязательств, в том числе такой способ, как неустойка.

В соответствии со статьей 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

Пунктом 3.3 договора предусмотрено, что за каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере 0,5% от суммы задолженности.

В связи с нарушением ответчиком принятых на себя обязательств по оплате арендных платежей истец просит взыскать с ответчика сумму неустойки в виде пени в размере 70.838 руб. 70 коп. за общий период с 02.03.2013г. по 16.08.2013г.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств погашения задолженности по арендным платежам за период с 01.11.2012г. по 16.08.2013г., исковые требования взыскания задолженности по арендным платежам в размере 114.516руб. 13коп. и 70.838руб. 70коп. пени за период с 02.03.2013г. по 16.08.2013г., признаются судом обоснованными и подлежащими удовлетворению в указанных суммах.

Согласно пункту 3 статьи 450 ГК РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

В соответствии с п.п. 4.2.3, 4.3, 4.4 договора арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ, а арендатор подлежит выселению, если арендатор не внес арендную плату до 5 числа оплачиваемого месяца. Арендодатель вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора по основаниям, не предусмотренным договором и без объяснения причин, письменно уведомив арендатора за три календарных дня до предполагаемой даты прекращения действия договора. Односторонний отказ от исполнения договора оформляется путем направления арендатору письменного уведомления о расторжении.

В соответствии с нормами ст.453 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Учитывая условия п.п. 4.2.3, 4.3, 4.4 договора суд признает договор аренды расторгнутым односторонним отказом арендодателя от договора аренды, а обязательства по договору прекращенными с 16.08.2013г., то есть по истечении 3 дней с даты получения арендатором (подпись генерального директора на тексте уведомления) уведомления арендодателя от 13.08.2013г.

На основании статьи 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом или договором.

Нормами ст. 622 ГК РФ установлено, что 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.

Также истцом заявлено требование о взыскании с ответчика задолженности по оплате арендных платежей за фактическое пользование спорными помещениями после расторжения договора аренды в размере 554.837руб. 60коп. за период с 24.08.2013г. по 12.02.2014г.

Как указывает истец в исковом заявлении, ответчиком спорные помещения

на дату судебного заседания фактически не переданы по акту приема-передачи.

Согласно п.п.2.2.12, 2.2.13, 2.2.14 договора арендатор обязался в срок, определенный предписанием арендодателя, в том числе в случае его одностороннего отказа от исполнения договора по основаниям, не предусмотренным договором, освободить арендуемый объект в течение тридцати календарных дней. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за один месяц о предстоящем освобождении помещения как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении. По истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения договора произвести текущий ремонт помещения своими силами и за свой счет, либо оплатить стоимость текущего ремонта, произведенного арендодателем и незамедлительно (в течение семи календарных дней) возвратить арендуемое помещение арендодателю по акту сдачи-приемки.

Кроме того, настоящим иском заявлением истец просит взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 1.242руб. 67коп. за период с 24.08.2013г. по 04.10.2013г.

Согласно пункту 1 статьи 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставки банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части.

При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

Суд считает, что поскольку ответчиком не исполнены принятые на себя обязательства, у истца возникло право на взыскание с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке статьи 395 ГК РФ.

Сумма процентов за пользование чужими денежными средствами рассчитана истцом на сумму основного долга с учетом периода просрочки с 24.08.2013г. по 04.10.2013г. и с учетом ставки рефинансирования ЦБ РФ равной 8,25 %.

Расчет истца суммы процентов за пользование чужими денежными средствами судом проверен, суд находит его правильным.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств возврата объекта аренды истцу в установленном договором порядке, равно как и доказательств извещения арендодателя о готовности передать помещения и уклонения истца от их принятия, погашения задолженности в размере платы за пользование помещениями в период с 24.08.2013г. по 12.02.2014г., исковые требования о взыскании задолженности в размере 554.837 руб. 60коп. и 1.242руб. 67коп. процентов, признаются судом обоснованными и подлежащими удовлетворению в указанных суммах.

С учетом изложенного, а также, поскольку перечисление физическим лицом – коммерческим директором Общества ответчика денежных средств на банковскую карточку истца не подтверждает факта уплаты денежных средств от имени или по поручению Общества ответчика в счет погашения задолженности по арендным платежам; обстоятельства заключения договора аренды с иным лицом не подтверждается факта своевременного освобождения помещений и надлежащего их возврата истцу, доводы отзыва ответчика на иск судом во внимание не принимаются.

Судебные расходы по госпошлине относятся на ответчика полностью.

Госпошлина в размере 7.879 руб. 01 коп. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета, в связи с увеличением истцом размера исковых требований.

Судом также рассмотрено заявление истца о взыскании судебных издержек в размере 40.000руб.

Судебные расходы в соответствии со статьей 101 АПК РФ состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде (статья 106 АПК РФ).

По смыслу статьи 112 АПК РФ вопросы распределения судебных расходов, отнесения судебных расходов на лицо, злоупотребляющее своими процессуальными правами, и другие вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом соответствующей судебной инстанции в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

Согласно пункту 2 статьи 110 АПК РФ судебные 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.

В материалы дела представлен договор на оказание юридической помощи от 23.09.2013 г.,

которому доверитель поручает, а адвокат обязуется за вознаграждение осуществить комплекс юридически значимых и организационных действий по взысканию в судебном порядке задолженности ООО _____ договору аренды от 31.1.02012г.

Согласно п.6.1 договора, за оказываемую правовую помощь доверитель выплачивает адвокату вознаграждение в размере 40.000 руб. Оплата услуг подтверждается платежным поручением от 27.09.2013 г. №1311.

Согласно п. 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05 декабря 2007 г. N 121 "Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах" при выплате представителю вознаграждения, обязанность по уплате и размер которого были обусловлены исходом судебного разбирательства, требование о возмещении судебных расходов подлежит удовлетворению с учетом оценки их разумных пределов.

Суд с учетом категории и сложности дела, временных затрат на изучение и подготовку искового заявления и документов для формирования доказательственной базы считает, что понесенные истцом судебные издержки отвечают критериям разумности и подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в размере 20.000руб., при этом судом учитывается, заявленная истцом сумма издержек, подлежит уплате в том числе в связи с оказанием истцом услуг по представлению интересов истца в суде апелляционной инстанции, в связи с чем, взыскание издержек за неоказанные исполнителем услуги не соответствует положениям ст.ст.106, 110, 112 АПК РФ.

Ответчик возражений относительно размера заявленных истцом ко взысканию судебных издержек, доказательств чрезмерности взыскиваемых судебных издержек не представил.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12, 307-310, 314, 329-331, 395, 450, 453, 606, 614 ГК РФ, ст.ст. 4, 9, 64-66, 71, 75, 110, 156, 167-171, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью

- в пользу Индивидуального предпринимателя

669.353руб. 73коп. задолженности, 70.838руб. 70коп. неустойки, 1.242руб. 67коп. процентов, всего 741.435 (семьсот сорок одну тысячу четыреста тридцать пять) рублей 10 копеек, а также 9.949 (девять тысяч девятьсот сорок девять) рублей 69коп. судебных расходов по госпошлине и 20.000руб. (двадцать тысяч) рублей судебных издержек.

- в доход федерального бюджета 7.879 (семь тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей 01 копейку госпошлины.

Во взыскании 20.000руб. судебных издержек отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

О.П. Бунина