



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Воронеж

Дело № А14-4409/2016

«14» июля 2016 года

Резолютивная часть решения оглашена 07 июля 2016 года

Решение в полном объеме изготовлено 14 июля 2016 года

Арбитражный суд Воронежской области в составе судьи Мироненко И.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Куфтой В.И., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Логуновой Татьяны Сергеевны, г. Воронеж (ОГРНИП 307366829200038, ИНН 366290004467)

к обществу с ограниченной ответственностью «Класс Точности», г. Воронеж (ОГРН 1123668050747, ИНН 3662181467)

о взыскании задолженности в размере 200000 руб. за декабрь 2014 года и январь 2015 года, пени по п.9.2 договора субаренды N 5 от 15.04.2014 в размере 70 000 руб.

с участием в заседании:

от истца: Посельный Б.Ш., представитель, доверенность от 01.02.2016,

от ответчика: Нефедоров И.А., представитель, доверенность б/н от 25.09.2015,

установил:

индивидуальный предприниматель Логунова Татьяна Сергеевна, г. Воронеж (далее – истец) обратилась в арбитражный суд к обществу с ограниченной ответственностью «Класс Точности», г. Воронеж (далее – ответчик) о взыскании задолженности в размере 200000 руб. за декабрь 2014 года и январь 2015 года и пени в размере 246900 руб. по п.9.2 договора субаренды 5 от 15.04.2014.

Истец поддержал исковые требования по заявленным основаниям.

Ответчик представил дополнение к отзыву, счет на оплату, акты выполненных работ на сумму 4561 руб., правомерной считает сумму требований 4561 руб.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 04.07. по 07.07.2016, 17 час. После

перерыва судебное заседание было продолжено в отсутствие представителей истца.

Истец направил в суд посредством системы « Мой Арбитр» уточненные требования, согласно которых просит взыскать с ответчика задолженность в размере 200 000 руб. за декабрь 2014 года и январь 2015 года и пени в размере 70000 руб. по п.9.2 договора субаренды N 5 от 15.04.2014.

В порядке ст. 49 АПК РФ судом приняты к рассмотрению уточненные требования.

Как следует из материалов дела, что между индивидуальным предпринимателем Логуновой Татьяной Сергеевной (арендатор) и обществом с ограниченной ответственностью «Класс точности» (субарендатор) заключен договор N 5, по условиям которого арендатор передает субарендатору в аренду часть нежилого здания, расположенного по адресу: г. Воронеж, пр-т Труда, 46Д, общей площадью 573,6 кв.м., расположенное согласно приложению N 2.

Нежилое здание передано ответчику по акту сдачи-приемки от 15.04.2014.

Срок действия договора установлен с 15 апреля 2014 года по 14 апреля 2015 года.

За аренду помещения субарендатор выплачивает арендатору арендную плату 100 000 рублей в месяц без НДС не позднее 5 рабочих дней со дня получения счета на оплату от арендатора.

В соответствии с п.3.5 договора обязательство по уплате арендной платы возникает у субарендатора со дня подписания сторонами акта сдачи-приемки помещения при его передаче в пользование субарендатору и заканчивается в день подписания сторонами акта сдачи-приемки помещения при его возврате арендатору по окончании срока аренды.

29.12.2015 истец направил ответчику претензию о наличии у ответчика задолженности в сумме 200 000 рублей, начислении процентов за пользование чужими денежными средствами размере 20089 руб. 17 коп. и предложением оплатить задолженность в срок до 25 января 2016 года.

Ссылаясь на неисполнение ответчиком своих обязательств по договору N 5 от 15.04.2014, истец обратился в суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, заслушав мнение сторон, оценив представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ 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, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно п. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату) в установленные договором сроки в согласованной сумме.

Размер и сроки внесения платы определены сторонами в договоре от 01.01.2013.

В случае невнесения субарендатором арендной платы в установленный договором срок субарендатор уплачивает арендатору пени за каждый день просрочки в размере 0,3% от суммы платежа, подлежащего оплате.

Ответчик не согласен с предъявленными требованиями, ссылаясь на освобождение помещения в декабре 2014 года, отказ от договора субаренды на основании п.8.1 договора, ст.ст. 615,620 ГК РФ, затопление арендуемого помещения водой, просит снизить неустойку до размера ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Суд находит доводы ответчика несостоятельными по следующим основаниям.

Как следует из акта приема-передачи субарендатор произвел осмотр помещения и принял его в исправном состоянии, пригодном для нормальной эксплуатации, акт подписан без разногласий и замечаний.

В пункте 2 статьи 612 ГК РФ закреплено, что арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, которые были оговорены при заключении договора аренды или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора или передаче имущества.

Из чего следует, что арендатор не вправе ссылаться на недостатки арендованного имущества и требовать компенсации расходов на их устранение.

В силу п. 2.3.6 договора при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщить об этом арендатору и предпринять все разумные меры для предотвращения нанесения ущерба помещению.

Ответчик не представил доказательств уведомления истца о произошедшем затоплении арендуемого помещения, не уведомил истца о составлении акта осмотра помещений, а также не представил доказательств направления истцу требования невозможности его использования в указанный период. Фотоматериалы при отсутствии вышеназванных документов не являются достаточными доказательствами подтверждения факта аварийного состояния помещения.

В силу п.8.1 договор может быть расторгнут до истечения срока аренды по инициативе субарендатора при условии отсутствия задолженности за весь период аренды путем одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору по перечисленным основаниям (арендатор не предоставляет помещение в пользование субарендатору, либо создает препятствия пользованию помещением в соответствии с условиями договора) письменно уведомив другую сторону за один месяц до предполагаемой даты прекращения договора.

Любая из сторон вправе в любое время отказаться от исполнения договора по иным основаниям, чем указанным в п.8.1 договора при одновременном соблюдении следующих условий: сторона, отказывающаяся от исполнения, предварительно уведомляет другую сторону о своем намерении досрочно прекратить действия договора с указанием предполагаемой даты прекращения действия договора, уведомление, указанное выше, совершается не позднее одного месяца до предполагаемой даты прекращения действия договора.

Ответчик в материалы дела доказательств соблюдения порядка досрочного расторжения договора аренды суду не предоставил.

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 (статья 622 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обязанность по передаче помещения по акту приема-передачи с учетом нормального износа и свободным от имущества субарендатора возложена на субарендатора условиями п. 6.3.

Согласно правовой позиции, изложенной Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 38 Информационного письма от 11.01.2002 N 66 "Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой", прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращения обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатором обязательства по возврату имущества арендодателю.

В соответствии со статьей 655 ГК РФ надлежащим доказательством возврата арендованного имущества является акт приема-передачи, подписанный в установленном порядке сторонами договора аренды.

Уклонение одной из сторон от подписания документа о передаче здания или сооружения на условиях, предусмотренных договором, рассматривается как отказ

соответственно арендатора или арендодателя от исполнения обязанности по приему или возврату имущества.

В соответствии с п.3 ст. 405 Гражданского кодекса РФ должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

Кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий, предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев делового оборота или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства (ст. 406 Гражданского кодекса РФ).

Между тем, материалы дела не содержат сведений относительно совершения арендатором действий, направленных на возврат арендованного имущества, наличие каких –либо препятствий со стороны арендодателя в составлении двухстороннего акта приема арендованного имущества.

Довод ответчика о не направлении счетов на оплату не освобождает общество от обязанности уплаты заявленных сумм. Условиями договора предусмотрены сроки исполнения обязательств арендатора по оплате аренды помещения и эксплуатационных услуг.

Таким образом, подлежат взысканию с ответчика задолженность за период за декабрь 2014 год и январь 2015 года в сумме 200 000 руб.

Истцом заявлено требование о взыскании пени в размере 70000 руб. по п.9.2 договора субаренды N 5 от 15.04.2014.

Поскольку ответчиком допущена просрочка в уплате аренных платежей, требование о взыскании неустойки также является обоснованным.

Истец расчет задолженности по аренде и пени произвел в соответствии с условиями договора и требованиями законодательства.

Ответчик просит снизить размер начисленной неустойки на основании ст.333 ГК РФ, ссылаясь на несоразмерность пени последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды

могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

Снижение судом неустойки ниже указанного размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Исходя из разъяснений пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 года N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", заявляя о несоразмерности начисленной неустойки, ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Пунктом 77 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 разъяснено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

Учитывая компенсационный характер неустойки (пени), длительность просрочки исполнения обязательства, сумму задолженности, а также то, что ответчик не представил доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, требования о взыскании с общества пени в сумме 70 000 рублей за период с 01.12.2014 по 01.02.2016 являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Истец при подаче иска уплатил государственную пошлину в сумме 11 938 руб.

В силу ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине относятся на ответчика и подлежат взысканию в пользу истца в сумме 2 000 рублей и в доход федерального бюджета в сумме 16412 руб.

Руководствуясь ст.ст. 4, 49, 65, 71, 110, 163, 167-171, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Класс Точности», г. Воронеж (ОГРН 1123668050747, ИНН 3662181467) в пользу индивидуального предпринимателя Логуновой Татьяны Сергеевны, г. Воронеж (ОГРНИП 307366829200038, ИНН 366290004467) задолженность в размере 200000 руб. за декабрь 2014 года и январь 2015 года, пени по п.9.2 договора субаренды N 5 от 15.04.2014 в размере 70 000 руб. и расходы по госпошлине в сумме 8400 руб.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Логуновой Татьяне Сергеевне, г. Воронеж (ОГРНИП 307366829200038, ИНН 366290004467) из средств федерального бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в сумме 3538 руб. Выдать справку на возврат госпошлины.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд со дня принятия и в кассационную инстанцию Арбитражного суда Центрального округа в двухмесячный срок со дня вступления решения, постановления в законную силу посредством подачи жалобы в арбитражный суд первой инстанции.

Судья

И.В. Мироненко