



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело №

Резолютивная часть решения объявлена 05 февраля 2018г.
Полный текст решения изготовлен 12 февраля 2018г.

Арбитражный суд в составе судьи Маслова С.В.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Идрисовой К.А.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску

к

о взыскании 422 200 руб. 00 коп. долга, 161 899 руб. 53 коп. неустойки, 92 774 руб. 00 коп. расходов за коммунальные услуги по договору № , 311 100 руб. неосновательного обогащения и проценты третье лицо:
при участии представителя истца согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованиями к о взыскании с учетом уточнения 987 974руб. 05коп., в том числе: 422 200руб. 00коп. – задолженность по внесению арендных платежей за пользование нежилым помещением в период времени с по , 92 774руб. 00коп. – задолженность за потребленную электроэнергию, коммунальные платежи и эксплуатационные услуги за период времени с по , 161 899руб. 53коп. – неустойки за период с по в связи с просрочкой внесения арендных платежей на основании договора аренды нежилого помещения от № , 311 100руб. 00коп. – неосновательного обогащения в результате бездоговорного пользования нежилым помещением после расторжения договора аренды за период с по июнь , а также процентов за пользование чужими денежными средствами за просрочку внесения платежей за фактическое пользование нежилым помещением за период с по дату фактического погашения долга, в соответствии со ст.ст. 309, 310, 330 606, 622 ГК РФ.

Представитель истца поддержал исковые требования по доводам, изложенным в исковом заявлении, в обоснование исковых требований сослался на уклонение

ответчика от внесения арендных платежей в сроки, предусмотренные договором, а также пользование нежилым помещением после прекращения действия договоров аренды.

Ответчик и третье лицо, надлежащим образом извещенные судом о времени и месте проведения судебного заседания по делу в соответствии со ст.ст. 121, 122 АПК РФ, в суд не явились, в связи с чем, судебное заседание проведено в их отсутствие, отзыв или возражения на исковое заявление не представили.

Исследовав в открытом судебном заседании письменные материалы дела, заслушав позицию и пояснения представителя истца, суд пришел к следующим выводам.

Между _____, _____ (арендодатель) и _____ (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения от № _____, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает во временное возмездное пользование нежилое помещение № _____ площадью _____ кв.м, расположенное по адресу:

_____ под торговую деятельность либо оказание услуг населению.

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.

В соответствии с п. 5.1.1 арендодатель обязуется передать арендатору помещение по двухстороннему акту приема-передачи.

Истцом обязательства по передаче помещений исполнена надлежащим образом, что подтверждается представленными в материалы дела актами приема-передачи помещений.

Положениями ст. 614 ГК РФ установлена обязанность арендатора по своевременному внесению платы за пользование имуществом (арендной платы).

Согласно п. 5.2.2 договора арендатор обязуется своевременно и в полном объеме вносить арендные и иные платежи за пользование помещением.

В соответствии с п. 4.2. договора арендные платежи вносятся арендатором на расчетные счета арендодателей (по 1/2 доле каждому) ежемесячно, авансом, не позднее пятого числа оплачиваемого месяца, без выставления счета со стороны арендодателя.

Согласно п. 4.1 договора затраты арендодателя за потребленную электроэнергию, текущие коммунальные и эксплуатационные услуги арендатор возмещает в течение пяти банковских дней с момента выставления арендодателем счетов, согласно счетов полученных арендодателем от организаций, предоставляющих коммунальные и эксплуатационные услуги.

Однако, ответчиком обязанность по оплате арендных платежей исполнялась ненадлежащим образом, в связи с чем истцом в адрес ответчика были направлены уведомления от _____ о расторжении договора с _____ и претензия от _____ с требованием оплатить задолженность, что подтверждается почтовыми квитанциями и описями вложения с отметкой ФГУП «Почта России».

Ответчиком претензия истца была оставлена без ответа и удовлетворения.

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

Согласно ч. 3 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств внесения арендных платежей за пользование нежилым помещением, а также оплаты задолженности за

коммунальные и эксплуатационные услуги, суд находит требование истца о взыскании с ответчика задолженности по оплате арендных платежей за период с _____ по _____ в размере 422 200руб. 00коп. долга, а также расходов за коммунальные услуги и эксплуатационные услуги за период с _____ по _____ в размере 92 774руб. 52коп. обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 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.

Согласно п. 6.1 договора в случае несоблюдения арендатором порядка и сроков внесения арендной платы, арендодатель может потребовать от арендатора уплаты пени в размере 0,5 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Началом применения данных санкций считается день, следующий за днем истечения срока, установленного для внесения очередного платежа.

Представленный истцом расчет неустойки проверен судом, признан арифметически верным и соответствующим условиям договоров сторон, контррасчет ответчиком не представлен.

Поскольку ответчиком доказательств своевременного внесения арендных платежей в суд не представлено, суд признает исковые требования о взыскании пени за период с _____ по _____ в размере 161 899руб. 53коп. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п. 3.1 договора срок аренды составляет семь лет со дня подписания обеими сторонами договора и прекращает свое действие

В соответствии с п. 3.6.2 договора арендодатель имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора в случае неоднократных (более двух раз) в течение 12 месяцев задержек арендных выплат полностью или в какой-либо части более чем на десять рабочих дней.

В связи с отказом истца от исполнения договора аренды и направлением истцом в адрес ответчика уведомления от _____ о расторжении договора, договор считается расторгнутым с _____

Нежилое помещение ответчиком возвращено по акту приема-передачи от _____

Согласно п. 2 ст. 622 ГК РФ, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

При этом в соответствии с п. 38 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором.

Поскольку ответчик не возвратил нежилое помещение истцу в сроки, предусмотренные договором, доказательств обратного суду не представил, суд пришел к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании арендной платы за фактическое пользование нежилым помещением за период с _____ по _____ в размере 311 100руб. 00коп.

По правилам п. 2 ст. 1107 ГК РФ на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (статья 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

В силу ст. 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.

В п. 39 Информационного письма ВАС РФ от 11.01.2002г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» разъяснено, что арендодатель вправе требовать от арендатора уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами в случае просрочки внесения арендной платы с момента прекращения договора аренды до возврата арендодателю имущества.

Согласно п. 48 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» сумма процентов, подлежащих взысканию по правилам статьи 395 ГК РФ, определяется на день вынесения решения судом исходя из периодов, имевших место до указанного дня.

Проценты за пользование чужими денежными средствами по требованию истца взимаются по день уплаты этих средств кредитору.

Одновременно с установлением суммы процентов, подлежащих взысканию, суд при наличии требования истца в резолютивной части решения указывает на взыскание процентов до момента фактического исполнения обязательства (п. 3 ст. 395 ГК РФ). При этом день фактического исполнения обязательства, в частности уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета процентов.

Учитывая, что на момент вынесения решения ответчик не представил доказательств оплаты задолженности по внесению платы за пользование помещениями после расторжения договора, в соответствии с п. 48 Постановления Пленума ВС РФ №7 от 24.03.2016г. проценты подлежат взысканию с _____ до момента фактического исполнения обязательства.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ госпошлина относится на ответчика.

При изготовлении решения в полном объеме судом установлено, что в резолютивной части решения, объявленной _____ в порядке ст. 176 АПК РФ, допущена описка в вводной и резолютивной части, а именно в части взыскания расходов за коммунальные услуги: «92 774 руб. 00 коп.». Данная описка носит технический характер и подлежит исправлению на «92 774 руб. 52 коп. расходов за коммунальные услуги».

С учетом изложенного, на основании ст.ст. 309, 310, 314, 330, 606, 614, 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь ст.ст. 102, 110, 167-171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с _____ в пользу _____ 422 200 руб. 00 коп. долга, 161 899 руб. 53 коп. неустойки за период с _____ по _____, 92 774 руб. 52 коп. расходов за коммунальные услуги, 311 100 руб. 00 коп. неосновательного обогащения, проценты за пользование чужими денежными средствами, на основании ст. 395 ГК РФ, начисленные на сумму долга за период с _____ по дату фактической оплаты долга и 22 759 руб. 00 коп. госпошлины.

Возвратить _____ из федерального бюджета Российской Федерации 148 руб. 00 коп. госпошлины, уплаченной платежным поручением от _____ № _____

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

С.В. Маслов