



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

08 ноября 2016 года

Дело № А41-52123/2016

Резолютивная часть объявлена 07 ноября 2016 года

Полный текст решения изготовлен 08 ноября 2016 года

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья Фаньян Ю. А., при ведении протокола судебного заседания помощником Ярославцевой М. Л., рассматривает в судебном заседании дело по иску Шинкаренко Т. А.

к Ип Мещеряков Д. В.

о расторжении и взыскании задолженности в сумме 1 185 820 руб., при участии в судебном заседании: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Шинкаренко Т. А. (истец, арендодатель) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к ИП Мещерякову Д. В. (ответчик, арендатор) с требованием о расторжении Договора аренды нежилого помещения, находящегося по адресу М.О., г. Мытищи, ул. Комарова, д. 2, корп. 2, площадью 168, 2 кв. м., заключенный между Шинкаренко Тамарой Александровной и ИП Мещеряков Данила Валерьевич, заключенный 1 апреля 2014 года (Договор), а также о взыскании с ИП Мещерякова Д.В. сумму задолженности по аренде в размере 401 800 руб. за период с декабря 2015 года по июнь 2016 года, а также пени по договору в размере 784 020 рублей, а также расходы по оплате госпошлины и расходы на оплату услуг адвоката (с учетом удовлетворенного судом ходатайства об уточнении исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, с учетом имеющихся в материалах дела доказательств извещения, применяя положения ст. ст. 121, 123 АПК РФ извещен надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Судом приняты все меры к надлежащему извещению лиц, участвующих в деле, с направлением по имеющимся в деле адресам судебных извещений. Информация о судебном заседании своевременно размещена судом в картотеке арбитражных дел на сайте <http://kad.arbitr.ru> в сети Интернет согласно отчету о публикации судебного акта.

Неявка лиц, участвующих в деле, в судебное заседание при надлежащем их извещении не препятствует в силу ч. 3 ст. 284 АПК РФ рассмотрению дела в настоящем судебном заседании.

Выслушав представителя истца, поддержавшего иски в полном объеме, рассмотрев спор по существу, суд установил следующее.

Между истцом и ответчиком заключен Договор по соответствию с которым арендодатель обязуется предоставить, а арендатор обязуется принять в аренду нежилое помещение, находящееся на 2 этаже, площадью 168, 2 кв. м., являющегося частью нежилого помещения № III общей площадью 513, 4 кв. м., находящегося по адресу Московская область, г. Мытищи, ул. Комарова, д. 2, корп. 2, условный номер 50-50-12/083/2009-067 для использования под офисную деятельность.

Данный объект принадлежит истцу на праве собственности на основании договора о долевом участии в строительстве жилого дома от 23.09.2006 года № МН 79-23-09/06, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права бланк 50 НД № 250890 от 08.10.2009 года, о чем в ЕГРП сделана запись № 50-50-12/083/2009-067 от 08.10.2009 года.

Согласно п. п. 3.2., 3.3 Договора, арендатор принимает указанное помещение и обязуется своевременно оплачивать ежемесячную арендную плату (ст. 614 ПС РФ) в размере 80 150 руб. Платежи арендатор осуществляет до 5 числа текущего месяца, путем безналичного расчета на указанный счет арендодателя.

Из иска следует, что в нарушение условий Договора арендатор по состоянию на 21.03.2016 года не внес арендную плату в размере 161 350 руб. за 2015 год, а сумма задолженности за январь, февраль и март месяц 2016 года составляет 240 450 рублей.

Таким образом, сумма задолженности ответчика перед истцом составляет 401 800 рублей.

Поскольку реализация досудебного порядка урегулирования спора, инициированная истцом (претензия от 21.03. 2016 года и уведомление о расторжении договора аренды от 04.04.2016 года), не принесла положительного результата, **вышеуказанные обстоятельства послужили основанием по обращению истца в суд с иском.**

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, 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 (ст. 310 ГК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом, порядок и внесение которой установлены договором.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основании своих требований или возражений.

Согласно п. 3.1 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 существования заявленных требований. Между тем, в материалах дела отсутствуют доказательства оплаты задолженности, возражения также ответчиком не представлены.

Учитывая изложенные обстоятельства, принимая во внимание, что истцом в материалы дела представлена расписка, в соответствии с которой ответчик признает за собой долг в размере 401 800 руб., а также, что ответчик доказательств оплаты долга в указанных размерах не представил, суд считает требования истца о взыскании с ответчика задолженности обоснованной, документально подтвержденными и подлежащей удовлетворению.

Истцом также заявлено требование о взыскании процентов по договору за нарушение сроков оплаты в размере 784 020 руб., в соответствии с п. 4.2 Договора, из расчета 3 % от общей суммы задолженности (подробный расчет представлен в материалы дела).

Данное требование суд квалифицирует как требование о взыскании пени по договору.

В соответствии с ч. 1 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, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Исходя из положений ГК РФ законодатель придает неустойке три нормативно-правовых значения: как способ защиты гражданских прав; как способ обеспечения исполнения обязательств; как мера имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств. Право снижения размера неустойки как имущественной ответственности предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства гражданское законодательство предполагает

выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Вместе с тем решение суда о снижении неустойки не может быть произвольным. Уменьшение неустойки судом в рамках своих полномочий не должно допускаться, так как это вступает в противоречие с принципом осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 ГК РФ), а также с принципом состязательности (ст. 9 АПК РФ).

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Между тем возражений в отношении расчёта, размера неустойки, применений положений ст. 333 ГК РФ ответчиком не заявлено.

Суд признает расчёт правильным, считает размер неустойки соразмерным последствиям нарушения обязательства.

Истцом также заявлено требование о расторжении Договора.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ч. 2 ст. 452 ГК РФ, требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Материалами дела подтверждается соблюдение истцом досудебного порядка урегулирования спора.

Согласно ст. 619 ГК РФ по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор:

- 1) пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями;
- 2) существенно ухудшает имущество;
- 3) более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату;
- 4) не производит капитального ремонта имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки в

тех случаях, когда в соответствии с законом, иными правовыми актами или договором производство капитального ремонта является обязанностью арендатора.

В данном случае, судом установлено, что ответчик более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносил арендную плату, в связи с чем, суд считает требования истца в данной части обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Также истец просит взыскать расходы на оплату услуг адвоката в размере 60 000 руб.

Согласно ст. 106 АПК РФ к судебным издержкам относятся расходы, в том числе, 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.

В ч. 2 ст. 110 АПК РФ предусмотрено, что 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.

Согласно п. 3. Информационного письма Президиума ВАС РФ от 05.12.2007 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», лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

Пунктом 20 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13 августа 2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» разъяснено, 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 оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела.

Арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (ч. 1 ст. 71 АПК РФ).

В подтверждение факта и размера расходов на представителя истец представил Соглашение об оказании юридической помощи от 30.05.2016 г., а также квитанцию № 002248 от 02.06.2016 г. на оплату 60 000 руб.

Законодателем на суд возложена обязанность оценки разумных пределов судебных расходов, которая является одним из предусмотренных законом

правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации (определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2004 N 454-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью "Траст" на нарушение конституционных прав и свобод частью 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации").

Соответственно, при рассмотрении вопроса о разумности судебных расходов, арбитражный суд, кроме проверки фактического оказания юридических услуг представителем, также вправе оценить качество оказанных услуг, в том числе знания и навыки, которые демонстрировал представитель, основываясь, в частности, на таких критериях, как знание законодательства и судебной практики, владение научными доктринами, знание тенденций развития правового регулирования спорных институтов в отечественной правовой системе и правовых системах иностранных государств, международно-правовые тенденции по спорному вопросу, что способствует повышению качества профессионального представительства в судах и эффективности защиты нарушенных прав, а также обеспечивает равные возможности для лиц, занимающихся профессиональным юридическим представительством, на получение при соблюдении указанных условий выплат премиального характера при высокопрофессиональном осуществлении ими своих функций на равных условиях с лицами, работающими по трудовому договору или контракту государственного служащего и имеющих потенциальную возможность премирования за успешное выполнение заданий. (Постановление Президиума ВАС РФ от 04.02.2014 N 16291/10 по делу N А40-91883/08-61-820).

Суд полагает необходимым отметить, что категория "разумности" имеет оценочный характер, для этого надо оценить - реализовала ли сторона право на судебную защиту исключительно в целях наилучшей защиты нарушенных прав и интересов или же злоупотребила правами, то есть право на возмещение судебных расходов зависит от допустимости и рациональности действий участников спора.

Как установлено материалами дела, злоупотребление правом со стороны истца отсутствовало, а реализация этого права была соответствующей в рамках действующего законодательства.

По мнению суда, уменьшение (исключение) взыскиваемых расходов, понесенных в связи с восстановлением права, нивелирует ценность судебной защиты как таковой, несложное дело, возможность привлечения иного специалиста само по себе не является основанием для снижения, отказа во взыскании фактически понесенных судебных расходов.

Оценивая обстоятельства факта и качества оказанных услуг представителем расходы на представителя 60 000 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

С учётом результата рассмотрения спора, расходы по оплате государственной пошлины в размере 25 845 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истца, расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика в федеральный бюджет в размере 5 013, 20 руб.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 171 и статьей 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Расторгнуть Договор аренды нежилого помещения от 01.04.2014 года, находящегося по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Комарова, д. 2, корп. 2, площадью 168, 2 кв. м., помещение № III, заключенный между Шинкаренко Тамарой Александровной и ИП Мещеряковым Дániлой Валерьевичем.

Взыскать с ИП Мещерякова Дániлы Валерьевича в пользу Шинкаренко Тамары Александровны задолженность в сумме 401 800 руб., пени в размере 784 020 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 60 000 руб. и расходы по госпошлине в сумме 25 845 руб.

Взыскать с ИП Мещерякова Дániлы Валерьевича в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 5 013, 20 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Судья

Ю. А. Фаньян