



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

### Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск  
14 марта 2019 года

Дело № А45-939/2019

Резолютивная часть решения объявлена 06 марта 2019 года

Решение в полном объеме изготовлено 14 марта 2019 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Амелешиной Г.Л., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шипицыной В.А., рассмотрев в судебном заседании в помещении арбитражного суда по адресу: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, зал судебного заседания № 535, дело по иску товарищества собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786), г. Новосибирск, к обществу с ограниченной ответственностью "Альфа Ритейл Компани" (ОГРН 1105405006321), г. Новосибирск, о взыскании 509 250 рублей 00 копеек задолженности, 118 184 рублей 00 копеек неустойки, при участии в судебном заседании представителей: истца: Дешкевич Марины Анатольевны, доверенность от 10.01.2018; ответчика: Баталовой Татьяны Юрьевны, доверенность от 22.02.2019,

#### УСТАНОВИЛ:

товарищество собственников жилья "Корона" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Альфа Ритейл Компани" (далее – ответчик)

о взыскании 509 250 рублей задолженности, 118 184 рублей неустойки в связи с просрочкой платежа.

Исковые требования обоснованы статьями 309, 310, 330, 614, 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком денежного обязательства по оплате аренды.

Ответчик письменным отзывом и в судебном заседании не оспаривая наличие задолженности, представил контррасчет заявленной к взысканию пени.

Истец в судебном заседании, согласившись с контррасчетом неустойки, представленным ответчиком, в порядке статьи 49 АПК РФ уменьшил размер искового требования о взыскании неустойки до 103 086 рублей 75 копеек.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности в порядке статьи 71 АПК РФ, выслушав объяснения представителей сторон, арбитражный суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Согласно статье 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.

Как следует из материалов дела, между ТСЖ «Корона» (Арендодатель») и ООО «Альфа Ритейл Компани» (Арендатор») 15 сентября 2010г. был заключен Договор № 01/2010 аренды площади под размещение оборудования и товаров (далее – Договор), с дополнительным соглашением к договору.

В соответствии с п. 1.1. договора, арендодатель предоставляет Арендатору площади под размещение инженерного оборудования и товаров Арендатора в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу г.Новосибирск, ул.Кирова, д.25, далее именуемые «Площади», в том числе:

- Место для размещения инженерного оборудования Арендатора (далее по тексту «оборудование») в подвальном помещении многоэтажного жилого дома общей площадью 15 кв.м., обозначенное на плане подвального помещения (Приложение №1 к настоящему договору);

- Место для прохождения вентиляционного канала Арендатора из подвального помещения по стене 3-го подъезда шириной до 0,4 м общей протяженностью не более 5 м.;

- Место для прохождения вентиляционного канала Арендатора в коммуникациях многоэтажного жилого дома на третьем этаже (технический этаж) многоэтажного жилого дома общей протяженностью не более 4 м.

- Место для размещения товара Арендатора в подвальном помещении многоэтажного жилого дома общей площадью 103,7 кв.м., обозначенное на плане подвального помещения (Приложение №2 к настоящему договору).

Договор аренды является основанием возникновения правоотношений сторон и основанием иска.

В соответствии с п.6 Дополнительным соглашением № 1 от 01 января 2011 г. к договору аренды площади под размещение оборудования № 01/2010 от 15 сентября 2010 г. настоящий договор вступает в силу с 01.01.2011 г. и действует в течение 11 месяцев. Если после истечения срока настоящего Договора Арендатор продолжает пользоваться предоставленными по настоящему договору площадями при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Договор не изменен, не признан недействительным, незаключенным в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 309 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.

По акту от 15 сентября 2010 г. объекты аренды переданы истцом и приняты ответчиком в пользование.

В силу статей 606, 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последним имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Таким образом, по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств.

В соответствии со статьей 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 с п.1 Дополнительного соглашения № 2 от 01 января 2012г. арендная плата в месяц составляет 36.375 руб.00 коп., без НДС.

В соответствии с п. 3.3. Договора аренды арендная плата выплачивается Арендатором ежемесячно не позднее 10 числа месяца, следующего за месяцем аренды, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

В ходе судебного разбирательства установлено и не опровергнуто ответчиком, что декабря 2017 г., по настоящее время ответчик в нарушение условий договора не исполняет свои обязательства по ежемесячной оплате арендованного нежилого помещения.

Письмом за исх.№ АРК 43-04.08.2017 г. ответчик в ответ на требования истца оплатить имеющуюся задолженность по арендным платежам, предложил согласовать график гашения задолженности в размере 218 350 рублей, а также гарантировал своевременную оплату текущих начислений.

Однако, оплата текущих начислений по арендной плате с Октября 2017 г. и по настоящее время ответчиком не производится.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком денежного обязательства, образовалась подтвержденная материалами дела задолженность, составляющая 509 250 руб. 00 коп.

Претензионное требование о погашении задолженности оставлено ответчиком без удовлетворения, что повлекло обращение в арбитражный суд.

Истцом предъявлен к взысканию долг по арендной плате, рассчитанный в соответствии с установленным в договоре размером арендной платы.

С учетом положений норм статей 307, 309, 614 ГК РФ, в отсутствие в материалах дела доказательств оплаты, не имеется оснований для отказа во взыскании долга в судебном порядке.

С ответчика подлежит взысканию в пользу истца 509 250 руб. 00 коп. задолженности по договору аренды, по расчету истца, проверенному судом, признанному правильным.

Применительно к вопросу об обоснованности иска в остальной части, надлежит констатировать наличие оснований для привлечения ответчика к ответственности в виде взыскания неустойки.

В соответствии со статьей 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

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, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 4.3 Договора в случае нарушения Арендатором срока оплаты арендной платы, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю по его письменному требованию пени в размере 0,1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Факт просрочки внесения арендных платежей по договору установлен в ходе судебного разбирательства.

При таком положении постановка истцом вопроса об уплате пени является правомерной.

В соответствии со статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласованное сторонами в Договоре аренды условие об уплате неустойки в случае ненадлежащего исполнения Арендатором обязательства по Договору соответствует положениям [статей 330 - 332, 421](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, предметом иска является взыскание договорной неустойки, соответственно, ее взыскание в порядке и размере, определенном соглашением сторон, является правомерным и не противоречит нормам Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определяя объем ответственности ответчика, учитывая уточнение истцом требований в части взыскания пени согласно контррасчету ответчика, суд не усматривает обстоятельств для уменьшения размера взыскиваемой неустойки в порядке статьи 333 ГК РФ.

Истцом правомерно начислена и предъявлена к взысканию неустойка в размере 103 086 рублей 75 копеек, за просрочку внесения арендной платы за период с 11.12.2018 по 15.01.2019.

По правилам распределения судебных расходов (статья 110 АПК РФ) на ответчика относится и подлежит взысканию в пользу истца государственная пошлина, уплаченная истцом при обращении в арбитражный суд.

Руководствуясь статьями 167-170, 110, 176 (часть 2), Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Альфа Ритейл Компани" (ОГРН 1105405006321) в пользу товарищества собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786):

509 250 руб. 00 коп. долга по арендным платежам за период с ноября 2017 г. по 31.12.2018;

103 086 руб. 75 коп. неустойки за период с 11.12.2018 по 15.01.2019;

15 246 руб. 00 коп. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Возвратить товариществу собственников жилья "Корона" (ОГРН 1095405019786) из федерального бюджета 303 руб.00 коп. излишне уплаченной государственной пошлины.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Г.Л. Амелешина