



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Волгоград
«16» января 2017 г.

Дело № А12-42155/16

Резолютивная часть решения оглашена в судебном заседании 10.01.2017.

Полный текст решения изготовлен 16.01.2017.

Арбитражный суд Волгоградской области в составе: судья Самсонов В.А. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Федоровой А.С., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску Департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ОГРН 1023403446362, ИНН 3444074200) к индивидуальному предпринимателю Бубновой Елене Викторовне (ОГРН 304344334300013, ИНН 344308535433) о взыскании 50 844,64 рублей,

при участии в заседании представителей:

от истца – Водопьянова Н.Н., представитель по доверенности;

от ответчика – Макевнина Э.В., представитель по доверенности.

Департамент муниципального имущества Администрации Волгограда (далее по тексту – истец, ДМИ Администрации Волгограда) обратился в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Бубновой Елене Викторовне (далее по тексту – ответчик, ИП Бубнова Е.В.) о взыскании задолженности по арендной плате по договору №4/1354-13 от 01.01.2013 аренды нежилого помещения за период с 01.01.2016 по 31.03.2016 в размере 56 649,03 руб., пени за период с 02.10.2015 по 27.04.2016 в размере 420,53 руб., а всего 57 069,56 руб.

Исковые требования заявлены в порядке статей 307, 309, 614, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по оплате арендной платы за пользование имуществом.

ИП Бубнова Е.В. представила суду мотивированный отзыв, в котором возражает против удовлетворения иска в полном объеме. В качестве обоснования своих возражений ответчик ссылается на недостоверность отчета о рыночно обоснованной величине размера арендной платы

за пользование спорным земельным помещением. Кроме того, ИП Бубнова Е.В. обращает внимание суда на то, что ДМИ Администрации Волгограда необоснованно не применяет при расчете размера арендной платы за период с 01.01.2016 по 31.06.2016 льготу в виде 50% от размера арендной платы.

Исследовав материалы дела, суд

У С Т А Н О В И Л :

01 января 2013 года между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключён договор №4/1354-13 аренды нежилого помещения муниципального нежилого фонда площадью 132,25 кв. метров, расположенного в подвале здания по адресу: г. Волгоград, пр-кт. им. маршала Г.К. Жукова, д. 101, передав его истцу по акту приёма-передачи с 01.01.2013, для ремонта и пошива швейных изделий, на срок с 01.01.2013 по 31.12.2013.

По истечении срока действие договора №4/1354-13 аренды нежилого помещения в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации возобновилось на неопределенный срок.

Согласно условий пункта 4.1. договора арендная плата за пользование нежилым помещением на момент заключения договора установлен в размере 3 568,59 руб. в месяц.

С 01.04.2013 арендная плата установлена ДМИ Администрации Волгограда в размере 3 568,59 руб. в месяц, с 01.09.2013 – в размере 3 996,89 руб. в месяц. С 15.12.2015 по 31.12.2015 арендная плата установлена Арендодателем в размере 11 828,39 руб. в месяц.

Уведомлением от 18.12.2015 (исх. №12750/03) ДМИ Администрации Волгограда доведено до сведения ИП Бубновой Е.В., что арендная плата с 01.01.2016 составляет 23 656,78 руб. в месяц.

При этом размер арендной платы установлен Арендодателем в соответствии с решением Волгоградской городской Думы от 24.12.2014 №24/719 «Об установлении арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда Волгограда» (в редакции от 23.09.2015) и отчетом МУП «Центральное МБТИ» №506АО/2015 от 12.10.2015 «Об определении рыночной стоимости арендной платы за платежный период, равный 1 месяцу, за 1 кв.метр/объект в целом», утвержденным экспертным заключением №15/11-254/ЭЗ/77/1 от 11.11.2015.

В соответствии с пунктом 4.2. договора арендатор обязан вносить арендную плату ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, 100% на единый казначейский счет.

Между тем, ответчиком обязанность по внесению арендной платы по договору исполнена не надлежащим образом. Так, арендная плата за период с 01.01.2016 по 31.03.2016 не внесена.

В результате у ИП Бубновой Е.В. образовалась задолженность в размере 56 649,03 руб., которая ответчиком не погашена.

На этом основании истцом в соответствии с пунктом 5.2. договора начислена пеня за период с 02.10.2015 по 27.04.2016 в размере 420,53 руб.

Оценив доводы сторон в совокупности и взаимосвязи с представленными суду доказательствами, арбитражный суд находит заявленное требование подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 ГК РФ).

Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (статья 614 ГК РФ).

Согласно абзаца 1 пункта 1 статьи 614 ГК РФ порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Согласно условий пункта 4.1. договора арендная плата за пользование нежилым помещением на момент заключения договора установлен в размере 3 568,59 руб. в месяц.

С 01.04.2013 арендная плата установлена ДМИ Администрации Волгограда в размере 3 568,59 руб. в месяц, с 01.09.2013 – в размере 3 996,89 руб. в месяц. С 15.12.2015 по 31.12.2015 арендная плата установлена Арендодателем в размере 11 828,39 руб. в месяц.

Уведомлением от 18.12.2015 (исх. №12750/03) ДМИ Администрации Волгограда довело до сведения ИП Бубновой Е.В., что арендная плата с 01.01.2016 составляет 23 656,78 руб. в месяц.

В соответствии с пунктом 4.2. договора арендатор обязан вносить арендную плату ежемесячно не позднее 1-го числа месяца, следующего за расчетным, 100% на единый казначейский счёт.

В результате неисполнения ИП Бубновой Е.В. своих обязательств по договору аренды у ответчика образовалась задолженность по уплате арендной платы за период с 01.01.2016 по 31.03.2016 в размере 56 649,03 руб.

Расчет задолженности по арендной плате судом проверен и признается не верным, по следующим основаниям.

По условиям пункта 1.2. договора арендованное недвижимое имущество будет использоваться для оказания бытовых услуг (пошив и ремонт одежды по индивидуальным заказам).

Из материалов дела следует, что ИП Бубнова Е.В. осуществляет деятельность по оказанию бытовых услуг населению, а именно: по пошиву и ремонту швейных изделий.

На основании пунктов 3 и 3 со значком 1 Решения Волгоградской городской Думы от 24.12.2014 №24/719 «Об установлении размера арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда Волгограда» становить с 01 января по 31 декабря 2015 года, с 01 января по 31 декабря 2016 года арендную плату за пользование объектами недвижимого имущества, определенную в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в размере 50% от размера арендной платы, определенной по результатам оценки рыночной стоимости объекта, - для субъектов малого и среднего предпринимательства, оказывающих бытовые услуги населению Волгограда по производству и ремонту одежды, меховых и кожаных изделий; производству и ремонту трикотажных или вязаных изделий; производству и ремонту головных уборов.

Таким образом, льготный порядок определения размера арендной платы для названных категорий арендаторов подлежит применению и в спорный период, то есть с 01.01.2016 по 31.03.2016.

Следовательно, размер арендной платы за указанный период с учетом установленной решением Волгоградской городской Думы от 24.12.2014 №24/719 льготы должен составлять 11 828 руб. 39 коп. в месяц.

На этом основании арендная плата, подлежащая внесению в период с 01.01.2016 по 31.03.2016, составляет 35 485,17 руб.

При этом суд отклоняет доводы истца об отсутствии у ответчика права на льготу по арендной плате в связи с тем, что ответчик не обратился в установленном решением Волгоградской городской Думы №43/1272 от 27.04.2016 «Об утверждении Правил предоставления льгот по арендной плате за пользование объектами муниципального недвижимого имущества Волгограда».

Как следует из содержания вышеуказанного решения Волгоградской городской Думы №43/1272 от 27.04.2016 «Об утверждении Правил предоставления льгот по арендной плате за пользование объектами муниципального недвижимого имущества Волгограда», данный нормативный акт вступает в силу со дня его официального опубликования, то есть с 05.05.2016.

Таким образом, в спорный период (с 01.01.2016 по 31.03.2016) установленный Правилами порядок предоставления льгот по арендной плате применению не подлежит.

Таким образом, с учетом фактически внесённой ответчиком в спорный период арендной платы, задолженность ИП Бубновой Е.В. по арендной плате за период с 01.01.2016 по 31.03.2016 составляет 28 324,51 руб.

Ответчик доказательств погашения задолженности по уплате арендной платы суду в размере 28 324,51 руб. не предоставил, в связи с чем требования истца в указанной части являются обоснованными.

Право сторон обеспечивать исполнение обязательств неустойкой предусмотрено правилами статьи 329 ГК РФ. По смыслу статьи 330 ГК РФ должник обязан уплатить кредитору неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Пунктом 5.2. договора установлена ответственность арендатора за нарушение сроков уплаты арендной платы в виде пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы платежей, подлежащих перечислению арендодателю.

Согласно расчётам истца, размер пени за просрочку платежей за период с 02.10.2015 по 27.04.2016 составил 420,53 руб. С учетом установленной судом задолженности по арендной плате за спорный период требования истца о взыскании неустойки за нарушение сроков внесения ИП Бубновой Е.В. арендной платы за период с 02.10.2015 по 27.04.2016 являются обоснованными только в размере 210 руб. 26 коп.

ИП Бубнова Е.В. доказательств уплаты неустойки за период в размере 210,26 руб. суду не представил, в связи с чем требования истца в данной части также являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судебные расходы в соответствии с положениями статьи 110 АПК РФ подлежат распределению пропорционально удовлетворённым требованиям истца. Истец, являясь органом местного самоуправления, освобожден от оплаты государственной пошлины на основании подпункта 1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации. На этом основании государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в размере 1 141 руб.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 167-170, 171 и 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Иск Департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ОГРН 1023403446362, ИНН 3444074200) удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Бубновой Елены Викторовны (ОГРН 304344334300013, ИНН 344308535433) в пользу Департамента муниципального имущества администрации Волгограда (ОГРН 1023403446362, ИНН 3444074200) задолженность по арендной плате в размере 28 324 руб. 51 коп., пени в размере 210 руб. 26 коп., а всего 28 534 руб. 77 коп. В удовлетворении иска в остальной части отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Бубновой Елены Викторовны (ОГРН 304344334300013, ИНН 344308535433) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 1 141 руб.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Волгоградской области.

Судья

В.А. Самсонов