



Арбитражный суд Волгоградской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Волгоград
30 декабря 2015 г.

Дело № А12-42297/2015

Резолютивная часть решения объявлена 28 декабря 2015 года

Полный текст решения изготовлен 30 декабря 2015 года

Арбитражный суд Волгоградской области в составе судьи Любимцевой Ю.П., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Поляковой М.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании заявление Департамента муниципального имущества Администрации Волгограда (ИНН 3444074200 ОГРН 1023403446362) к индивидуальному предпринимателю Булавиной Елене Викторовне (ИНН 344300335337 ОГРНИП 308344310100030) о взыскании 63117 руб. и выселении

при участии в заседании:

от заявителя – Водопьянова Н.Н. – доверенность от 21.01.2014 № 7

от ответчика – Булавина Е.В. – предприниматель

Департамент муниципального имущества администрации Волгограда (далее – ДМИ Администрации Волгограда) обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском к индивидуальному предпринимателю Булавиной Елене Викторовне, в котором с учетом уточнений, заявленных в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (АПК РФ), просит взыскать с ответчика арендную плату за период с 01.03.2015 по 22.07.2015 в сумме 40584,99 руб., пени за период с 02.01.2015 по 22.07.2015 в сумме 5553,56 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с

578,76 руб., а всего 46717,31 руб., выселить ответчика из занимаемого помещения, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, 21.

Ответчик представил отзыв, с иском не согласен, свои возражения мотивирует тем, что является субъектом малого предпринимательства, оказывающим бытовые услуги населению по ремонту и изготовлению швейных изделий, соответственно, при определении размера арендной платы подпадает под льготный порядок, установленный решением Волгоградской городской думы от 15.07.2015 № 32/1011 «О внесении изменений в решение Волгоградской городской думы от 24.12.2014 № 24/719 «Об установлении размера арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда Волгограда».

Рассмотрев материалы дела, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

23.07.2012 между ДМИ Администрации Волгограда (Арендодатель) и ИП Булавиной Е.В. (Арендатор) заключен договор № 3/3815 аренды недвижимого имущества муниципальной имущественной казны Волгограда, а именно: нежилого помещения основной площадью 58,90 кв.м., площадью общего пользования 12,01 кв.м., расположенного подвал – 70,91 кв.м. по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, 21, для бытовых услуг (ремонт и изготовление швейных изделий).

Помещение было передано арендатору по акту приема-передачи 23.07.2012.

Настоящий договор заключен сроком на три года (пункт 8.1 договора).

Согласно статье 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с пунктом 3 статьи 425 ГК РФ законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору.

Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательств.

В силу пункта 1 статьи 621 ГК РФ, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны

арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

В рассматриваемом случае ДМИ отказал арендатору в продлении срока действия договора № 3/3815 от 23.07.2012, о чем свидетельствует письмо от 10.06.2015 № 5483, в котором ответчику было предложено освободить нежилое помещение в пятидневный срок с момента окончания срока действия договора, то есть волеизъявление арендодателя было направлено на прекращение арендных правоотношений с арендатором, в связи с чем, суд считает, что указанный договор прекратил свое действие по окончании его срока.

В соответствии с положениями статьи 622 ГК РФ при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество (по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами) в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Довод ответчика о том, что истец не известил его о намерении прекратить договорные отношения по истечении срока действия договора судом отклоняется, поскольку из материалов дела следует, что письмо от 10.06.2015 № 5483 о прекращении договорных отношений в соответствии с пунктами 4.1, 7.5 договора было направлено по адресу, указанному в договоре – г. Волгоград, ул. Мезенского, 18, что подтверждается списком почтовых отправлений № 69 и почтовой квитанцией от 10.06.2015.

Таким образом, истец надлежащим образом уведомил ответчика о прекращении договорных отношений по истечении срока действия договора аренды.

Поскольку в результате отказа ДМИ от договора аренды он прекратил свое действие с 23.07.2015, ответчик обязан возвратить объект аренды.

Учитывая, что ответчик незаконно продолжает пользоваться спорным помещением после прекращения договора от 23.07.2012 № 3/3815, суд пришел к выводу, что требование истца о выселении ответчика из помещения является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Истец просит взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в сумме 40584,99 руб., образовавшуюся за период с 01.03.2015 по 22.07.2015, пени за период с 02.01.2015 по 22.07.2015 в сумме 5553,56 руб., а также проценты за пользование чужими денежными средствами за период фактического пользования имуществом

после прекращения срока действия договора в период с 23.07.2015 по 04.09.2015 в сумме 578,76 руб.

Согласно статье 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Право сторон обеспечивать исполнение обязательств неустойкой предусмотрено правилами статьи 329 ГК РФ.

Согласно статье 330 ГК РФ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором денежную сумму – неустойку. При этом, по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 4.1 договора размер арендной платы за пользование недвижимым имуществом является определяемым и на момент заключения договора установлен в сумме 2618,06 руб.

Размер арендной платы изменяется Арендодателем без согласования с Арендатором в случае принятия органами местного самоуправления Волгограда муниципальных правовых актов об увеличении (уменьшении) величин показателей, используемых для ее расчета и (или) порядка определения размера арендной платы.

Согласно уведомлению от 17.04.2014 № 6506/3 размер арендной платы с 01.01.2014 установлен в сумме 4032,92 руб.

Согласно уведомлению от 10.04.2015 № 3466/3 размер арендной платы с 01.01.2015 установлен в сумме 11617 руб.

В пункте 5.2 договора предусмотрено, что в случае невнесения арендных платежей в сроки, установленные настоящим договором, арендатор уплачивает пени в размере 0,1% в день с просроченной суммы за каждый день просрочки.

По расчету истца задолженность по арендной плате за период с 01.03.2015 по 22.07.2015 составила 40584,99 руб., по пене – 5553,56 руб.

Между тем, решением Волгоградской городской думы от 15.07.2015 № 32/1011 внесены изменения в решение Волгоградской городской думы от 24.12.2014 № 24/719 «Об установлении размера арендной платы за пользование объектами муниципального нежилого фонда Волгограда» следующего содержания:

«Установить с 1 января по 31 декабря 2015 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 вязанных изделий; производству и ремонту головных уборов».

Таким образом, льготный порядок определения размера арендной платы для названных категорий арендаторов подлежит применению с 01.01.2015.

Из материалов дела следует, что ИП Булавина Е.В. осуществляет деятельность по оказанию бытовых услуг населению, а именно: по ремонту и пошиву швейных изделий. Соответственно, имеет право на перерасчет арендной платы с 01.01.2015 в соответствии с порядком, установленным решением Волгоградской городской думы от 15.07.2015 № 32/1011.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию задолженность по арендной плате в сумме 1194,18 руб. (Сумма долга указана в информационном расчете, приобщенном в материалы дела).

В соответствии с пунктом 2 статьи 622 ГК РФ, если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

Согласно разъяснениям Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, данным в пункте 38 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», прекращение договора аренды само по себе не влечет прекращение обязательства по внесению арендной платы, оно будет прекращено надлежащим исполнением арендатора обязательства по возврату имущества арендодателю.

Этим же пунктом 38 Информационного письма от 11.01.2002 № 66 предусмотрено, что взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определяемом этим договором.

Истец просит взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами за период фактического пользования имуществом после прекращения срока действия договора аренды за период с 23.07.2015 по 04.09.2015 в сумме 578,76 руб.

В соответствии со статьей 395 ГК РФ (в редакции, действующей с 01.06.2015) 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. Размер процентов определяется существующими в месте жительства кредитора или если, кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения, опубликованными Банком России и имевшими место в соответствующие периоды средним ставкам банковского процента по вкладам физических лиц. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

По расчету истца сумма процентов за пользование чужими денежными средствами за период фактического пользования имуществом после прекращения срока действия договора аренды с 23.07.2015 по 04.09.2015 составила 578,76 руб.

В связи с тем, что судом установлено неверное определение размера арендной платы, подлежащей взысканию с ответчика, требование истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами также подлежит частичному удовлетворению.

Согласно произведенному судом перерасчету сумма процентов, подлежащая взысканию с ответчика, составляет 289,38 руб.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Пунктом 1 статьи 110 АПК РФ установлено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

В соответствии с пунктом 3 статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты государственной пошлины.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 167-171 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Булавиной Елены Викторовны (ИНН 344300335337 ОГРНИП 308344310100030) в пользу Департамента муниципального имущества Администрации Волгограда (ИНН 3444074200 ОГРН

1023403446362) 1483,56 руб., из которых: 1194,18 руб. – задолженность по арендной плате, 289,38 руб. – проценты за пользование чужими денежными средствами.

Выселить индивидуального предпринимателя Булавину Елену Викторовну (ИНН 344300335337 ОГРНИП 308344310100030) из нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. 7-й Гвардейской, 21.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Булавиной Елены Викторовны (ИНН 344300335337 ОГРНИП 308344310100030) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 8000 руб.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты его принятия.

В соответствии с частью 2 статьи 257 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через арбитражный суд, принявший судебный акт.

Судья

Любимцева Ю.П.