



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
450057, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89,
факс (347) 272-27-40, сервис для подачи документов в электронном виде: 1Шр://гу.агЫ1г.т
сайт 1шр://иГа.агЫ1г.ш/

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Уфа
20 мая 2019 года

Дело № А07-7133/2019

Резолютивная часть решения объявлена 16.05.2019
Полный текст решения изготовлен 20.05.2019

Арбитражный суд Республики Башкортостан в составе судьи Тагировой Л. М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ахмадуллиной Г.А., рассмотрел дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxxxx" (ИНН 0000000000, ОГРН 00000000000)

к Обществу с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxx" (ИНН 0000000000, ОГРН 00000000000)

о взыскании 376 585 руб. 58 коп. суммы долга, 391 287 руб. 39 коп. суммы пени

при участии в судебном заседании

от истца - представитель по доверенности

от ответчика - представитель по доверенности

Общества с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxxxx" обратилось в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxx" о взыскании 376 585 руб. 58 коп. задолженности по арендной плате, 391 287 руб. 39 коп. суммы пени.

Представитель истца в судебном заседании поддержал исковые требования.

Представитель ответчика возражает по существу спора, ссылаясь на отсутствие задолженности ввиду необоснованного повышения истцом

арендной платы в связи с инфляцией, при этом указал, что арендная плата могла быть увеличена с 10.01.2018 до 373 100 руб. с учетом индекса потребительских цен в декабре 2017 года - 2,5%, с 01.02.2019 до 389 143, 30 руб. с учетом индекса потребительских цен в декабре 2018 года - 4,3%, также ответчик ходатайствует о снижении неустойки на основании ст.333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Представитель истца ходатайство о снижении неустойки оставил на усмотрение суда.

Исследовав материалы и обстоятельства дела, заслушав представителей сторон, суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, между ООО «xxxxxxxxxxxx» (арендодатель) и ООО «xxxxxxxxxxxx» (арендатор) был заключен договор аренды недвижимого имущества № 88 от 16.11.2016, в соответствии с п. 1.1. которого арендодатель обязуется передать арендатору в аренду нежилое помещение - торговое, общая площадь 559,7 кв.м., литера: А (1 этаж, помещения 15,17, с 9 по 30, с 32 по 48), кадастровый номер 02:55:000000000000, находящееся по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Орджоникидзевский район, ул. xxxxxxxxxxx, д.0, принадлежащее арендодателю на праве собственности на основании договора купли-продажи от 28.01.2005 года №б/н, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 марта 2005 года сделана запись регистрации №02-04-020000000000, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 04 АВ 000000 от 30.04.2010.

Согласно пункту 2.3.2. срок аренды составляет 10 лет с даты регистрации договора.

Договор аренды зарегистрирован 10.01.2017, что подтверждается записью № 02:55:0000000000000000.

Объект аренды передан ответчику по акту приема-передачи от 16.11.2016 (л.д. 37).

Согласно пункту 2.5 арендатор в течение срока аренды обязуется полностью и своевременно выплачивать арендодателю арендную плату, которая составляет первые шесть месяцев с даты подписания сторонами акта передачи в аренду - 303 333 рубля, НДС не облагается; начиная с седьмого месяца аренды - 364 000 рублей, НДС не облагается.

Согласно пункту 2.7.1. договора аренды, стороны договорились, что в связи с инфляцией размер арендной платы может быть увеличен арендодателем не более чем на 7 % по отношению к предыдущей ставке размера арендной платы, но не чаще одного раза в год в течение всего срока аренды и не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев с даты регистрации договора. Об изменении размера арендной платы арендодатель обязан письменно уведомить арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) календарных

дней до такого изменения.

Письмом от 05.12.2017 (л.д. 16) истец уведомил ответчика о повышении суммы арендной платы с 10.01.2018 до суммы 389 480 руб.

Письмом от 28.12.2017 №8 (л.д. 17) ответчик возразил на повышение арендной платы на 7%, предложил рассмотреть возможность повышения аренды на 2,49% сославшись на данные статистики по инфляции.

Впоследствии, 30.01.2018 (л.д. 20, 21) истец направил в адрес ответчика дополнительное соглашение №1 к договору аренды недвижимого имущества № 88 от 16.11.2016, согласно которому, пп. «А» п.2.5. договора дополняется абзацем в следующей редакции: «Начиная с 10 января 2018 года размер арендной платы составляет 389 480 руб., без НДС, ежемесячно».

27.12.2018 арендодатель направил арендатору письменное уведомление о том, что с 01.02.2019 арендная плата за пользование нежилым помещением составит в размере 416 743 руб. в месяц.

Однако, ответчик отказался оплачивать арендную плату с учетом ее повышения на 7% согласно письменным уведомлениям от 05.12.2017 и от 27.12.2018

Направленная истцом ответчику досудебная претензия от 15.11.2018 с требованиями о погашении задолженности по договору аренды с учетом штрафных санкций была оставлена без удовлетворения.

Ссылаясь на наличие у ответчика задолженности по оплате арендной платы в связи с ее увеличением в порядке, предусмотренном пунктом 2.7.1. договора аренды, истец обратился в суд с рассматриваемым иском.

Согласно расчету истца задолженность ответчика за пользование помещением по договору аренды составила 376 585 руб. 58 коп.

Исследовав письменные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд приходит к выводу о законности и обоснованности заявленных исковых требований.

В силу статей 64, 71, 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, на основании представленных доказательств. При этом все представленные доказательства оцениваются арбитражным судом на предмет их относимости к рассматриваемому делу, допустимости и достоверности.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом.

Обстоятельства заключенности и действительности договора аренды недвижимого имущества № 88 от 16.11.2016, который по своей правовой природе является договором аренды недвижимого имущества

(помещений в здании), передачи объекта аренды в пользование арендатору по акту приема-передачи 16.11.2016 ответчик не оспаривает.

В силу положений пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Единственным доводом ответчика является несогласие с индексацией истцом размера арендной платы за истекшие периоды со ссылкой на условия пункта 2.7.1. договора аренды.

В пункте 2.7.1. договора аренды стороны предусмотрели, что в связи с инфляцией размер арендной платы может быть увеличен арендодателем не более чем на 7 % по отношению к предыдущей ставке размера арендной платы, но не чаще одного раза в год в течение всего срока аренды и не ранее, чем через 12 (двенадцать) месяцев с даты регистрации договора. Об изменении размера арендной платы арендодатель обязан письменно уведомить арендатора не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до такого изменения.

Таким образом, стороны согласовали условие об одностороннем увеличении размера арендной платы, устанавливающее способ ее расчета и только в связи с увеличением уровня инфляции.

При согласовании условия о возможной индексации арендной платы с учетом уровня инфляции, ответчик действовал в соответствии со своей волей и в своем интересе, был свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Условие пункта 2.7.1. договора аренды недействительным по каким-либо основаниям в установленном законом порядке не признано, доказательств понуждения общества к заключению договора со стороны истца в материалы дела не представлено.

Фактическое изменение размера арендной платы в результате ее индексации с учетом уровня инфляции в рассматриваемом случае не является изменением в соответствии с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации условий договора о размере арендной платы, а представляет собой исполнение данного условия.

Из материалов дела следует, что истец реализовал право на индексацию арендной платы с учетом уровня инфляции, направив в адрес арендатора уведомление от 05.12.2017 о повышении суммы арендной платы с 10.01.2018 в размере 389 480 руб. с учетом годового индекса инфляции за 2017 год 7%, а после 27.12.2018 о повышении суммы арендной платы с 01.02.2019 в размере 416 743 руб. с учетом годового индекса инфляции за 2018 год 7%.

При изложенных обстоятельствах учитывая направление истцом ответчику уведомлений об увеличении арендной платы, с 01.12.2017 подлежит применению новый размер арендной платы, определенный по правилам пункта 2.7.1. договора аренды.

Суд не усматривает нарушений со стороны арендодателя при повышении арендной платы, его действия соответствуют условиям договора, согласованных сторонами при подписании договора аренды.

Поскольку арендная плата в период с 10.01.2018 по 15.02.2019 оплачена ответчиком в прежнем размере, разница в размере недоплаченной арендной платы в сумме 376 585 руб. 58 коп. подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Истцом, кроме того, заявлено требование о взыскании с ответчика пени за период с 15.01.2018 по 05.03.2019 в размере 391 287 руб. 39 коп.

В соответствии с пунктом 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства (статья 331 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктом 4.1.3. названного договора стороны условились, что в случае просрочки исполнения обязательств по оплате арендной платы и иных платежей по договору, свыше 14 календарных дней, арендатор уплачивает арендодателю неустойку в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Расчет пени в сумме 391 287 руб. 39 коп. за период с 15.01.2018 по 05.03.2019 проверен судом и признан верным.

Поскольку факт неисполнения ответчиком обязательства по внесению платы за использование нежилых помещений материалами дела подтвержден, истец вправе требовать взыскания с ответчика пени в размере 391 287 руб. 39 коп.

—

Ответчик заявил о применении ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации ввиду несоразмерности и снижении ее размера.

В соответствии с п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Согласно п. 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ", исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается. Ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

При решении вопроса об уменьшении неустойки необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства (п. 42 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. (п. 2 информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ").

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21.12.2000 N 263-0 разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования ст. 17 Конституции Российской Федерации.

Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

При таких обстоятельствах суду необходимо устранить явную несоразмерность начисленных санкций; суд может уменьшить размер неустойки до пределов, при которых она перестает быть явно несоразмерной, и которые определяет самостоятельно с учетом конкретного дела и по своему внутреннему убеждению. Признание очевидной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства осуществляется судом, принимающим решение.

В п. 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения ст. 333 ГК РФ" даны разъяснения, согласно которым, при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России (абз. 2 п. 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Учитывая компенсационный характер неустойки, принцип ее соразмерности последствиям неисполнения ответчиком своих обязательств, отсутствие доказательств наступления для истца отрицательных последствий неисполнения ответчиком обязательства по своевременной оплате услуг по оказанию услуг, чрезмерно высокий процент неустойки (0,5%) по сравнению с обычно применяемым в деловой практике (0,1%), суд приходит к выводу о явной несоразмерности заявленной неустойки последствиям нарушения ответчиком обязательств по договору и снижает ее размер в два раза до суммы 195 643 руб. 69 коп.

В соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине возлагаются на ответчика в размере, установленном ст. 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxxxx" (ИНН 0000000000, ОГРН 0000000000) удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "xxxxxxx-" (ИНН 0000000000, ОГРН 000000000000) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "xxxxxxxxxxxx" (ИНН xxxxxxxxxxxx, ОГРН xxxxxxxxxxxxxx) 376 585 руб. 58 коп. суммы долга, 195 643 руб. 69 коп. суммы пени, 18 357 руб. суммы расходов по оплате государственной пошлины.

В остальной части иска отказать.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации, решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Уральского округа при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

—

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда www.18aa8.agbt.ru или Арбитражного суда Уральского округа www.a8uo.agbt.ru.

Судья

Л.М. Тагирова