



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-28504/2016

Дата изготовления решения в полном объеме – 01 февраля 2017 года.

Дата принятия решения в виде резолютивной части – 24 января 2017 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Горинова А.С., рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Ритейл Инвест+», г. Казань (ОГРН 1131690018448, ИНН 1659129216), к Обществу с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», Московская область, г. Химки (ОГРН 1075047007496, ИНН 5047085094), о взыскании 105 070 руб. 30 коп. долга,

У С Т А Н О В И Л:

Истец, Общество с Ограниченной Ответственностью «Ритейл Инвест+», г. Казань обратился с иском к Ответчику, Обществу с Ограниченной Ответственностью «Бэст Прайс», Московская область, г. Химки (ОГРН 1075047007496, ИНН 5047085094) о взыскании 105.070 руб. 30 коп. долга.

Дело рассматривается в порядке упрощенного производства по правилам, предусмотренным главой 29 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Истец и Ответчик надлежащим образом извещены о рассмотрении дела в порядке упрощенного производства в соответствии с требованиями ст. 123 АПК РФ.

Определением от 25.01.2016 г. о принятии искового заявления к производству и рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, лицам, участвующим в деле, разъяснены права и обязанности, предусмотренные статьями 142, 227, 228 АПК РФ.

Решение в виде резолютивной части было принято 24.01.2017 года.

Полный текст решения изготавливается на основании ходатайства ответчика от 31.01.2017 года.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим удовлетворению, исходя из следующего.

Материалами дела установлено, что 02.06.2015 года между истцом (арендатор) и ответчиком (субарендатор) был заключен договор субаренды нежилого помещения № К1\02-06/2015, согласно которому истцом ответчику было предоставлено в субаренду нежилое помещение площадью 300 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимджана Баруди, д.8, помещение 1007.

Срок договора аренды был установлен п. 2.1. договора на 11 месяцев, с даты подписания сторонами договора и до «01» мая 2016 года включительно.

Пунктом 3.1. договора установлено, что передача помещения от арендатора субарендатору (начало срока субаренды) производится не позднее «02» июля 2015 года и оформляется передаточным актом.

Помещение было передано истцом ответчику по передаточному акту 02.07.2015 года.

Арендная плата была установлена пунктом 6.1. договора в виде основной и дополнительной субарендной платы.

Пунктом 6.1.1. договора, сумма основной субарендной платы за субаренду помещения составляет:

- за каждый день в течении первых 120 календарных дней срока субаренды 3.325 руб. 00 коп.

- начиная с 121 календарного дня срока субаренды и далее ежемесячно 199.500 руб. 00 коп.

Пунктом 6.1.3. договора установлено, что величина дополнительной субарендной платы покрывает фактически понесенные арендатором затраты по обеспечению помещения электроэнергией в результате эксплуатации субарендатором помещения и находящегося в нем торгового, холодильного и иного оборудования по показаниям установленного субарендатором в помещении электросчетчика в размере действующего тарифа, а также иные согласованные сторонами расходы, произведенные арендатором.

Сумма ежемесячной дополнительной субарендной платы определяется сторонами в акте на дополнительную субарендную плату.

Кроме того, в эту же дату, т.е. 02.06.2015 года между истцом и ответчиком был заключен также договор № К2\02-06/2015.

Пунктом 2.1. договора срок действия был установлен также на 11 месяцев с даты подписания сторонами передаточного акта в соответствии с п.3.1. договора и до «01» апреля 2017 года включительно.

Пунктом 3.1. установлено, что передача помещения производится «02» мая 2016 года и оформляется передаточным актом.

Пунктом 6.1. договора субарендная плата была также определена как основная и дополнительная.

Размер основной субарендной платы пунктом 6.1.1. договора стороны определили в 199.500 руб., порядок определения дополнительной субарендной платы (пункт 6.1.3.) не изменился.

Кроме того, договор № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года был дополнен пунктом 6.6., согласно которому размер основной субарендной платы может изменяться арендатором в одностороннем порядке со второго месяца субаренды, но не чаще одного раза в год и не более чем на 10%, относительно ставки, установленной сторонами в рамках действия договора субаренды № К1\02-06/2015 от «02» июня 2015 года или действующей на момент такого увеличения, о чем арендатор должен письменно уведомить субарендатора за 30 календарных дней до даты увеличения размера основной субарендной платы.

Истцом, 13.05.2016 года за исх. №79 в адрес ответчика было направлено уведомление об одностороннем увеличении основной субарендной платы на 10% до 219.450 руб., начиная с 13.06.2016 года.

Претензией № 97 от 28.06.2016 года, истец повторно информировал ответчика об увеличении суммы основной субарендной платы в силу п.6.6. договора № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года, а претензией № 109 от 15.07.2016 года уже уведомил о наличии задолженности в сумме 51.205 руб..

В ответе на претензию № 109 от 15.07.2016 года, ответчик исх. № БП-349/15 от 21.07.2016 года сообщил, что по истечении срока действия договора № К1\02-06/2015 от 02.06.2015 года, ответчик продолжил использовать арендованное помещение, не возвращая его истцу по акту приема-передачи, вследствие чего считает, что договор № К1\02-06/2015 от 02.06.2015 года в силу п.2. ст. 621 ГК РФ возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Вследствие этого ответчик не согласен с претензией истца.

Истец, полагая действующим договора аренды № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года, числит за ответчиком задолженность по оплате уже увеличенного размера основной арендной платы за период с 13.06.2016 года по состоянию на 21.11.2016 года в сумме 105.070 руб.

Ответчик в представленном письменном отзыве иск не признал, указывая, что в силу того, что к договору субаренды № К1\02-06/2015 от 02.06.2015 года не составлялся акт возврата помещения (ст. 655 ГК РФ), а соответственно к договору субаренды № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года не составлялся передаточный акт помещения в субаренду (ст.433 ГК РФ), то договор № К1\02-06/2015 от 02.06.2015 года считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, в силу чего договор № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года сторонами не исполнялся и у истца отсутствуют основания требовать внесения основной субарендной платы в увеличенном на основании договора № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года размере.

В соответствии с ч.1 ст. 9 АПК РФ, судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности.

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

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

Оценивая доводы сторон, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Реализуя указанный принцип свободы заключения договора, как истец, так и ответчик, действуя в своей воле и собственном интересе, 02.06.2015 года заключили два краткосрочных договора субаренды № К1\02-06/2015 сроком действия до 01.05.2016 года и № К2\02-06/2015 сроком действия с 02.05.2016 года.

Согласно п.1 ст. 610 ГК РФ, договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Из изложенного следует, что договор субаренды № К1\02-06/2015 от 02.06.2015 года прекратил свое действие с 01.05.2016 года.

Утверждения ответчика о возобновлении договора субаренды № К1\02-06/2015 на неопределенный срок в силу положений п. 2 ст. 621 ГК РФ ошибочны и сделаны без учета того, что указанный договор не содержит условий об автоматической его пролонгации по истечении срока действия договора.

Довод ответчика о том, что договор субаренды № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года не исполнялся сторонами, поскольку арендованное помещение по нему не передавалось истцом ответчику по передаточному акту, является также не состоятельным.

Арендованное помещение было передано истцом ответчику по передаточному акту 02.07.2015 года и с указанной даты из фактического владения ответчика не выбывало, равно, как и по состоянию на 02.05.2016 года помещение продолжало оставаться в фактическом пользовании ответчика, т.е. уже было ему фактически передано. При указанных обстоятельствах необходимость в составлении какого-либо дополнительного передаточного акта, подтверждающего факт исполнения обязанности субарендатора по передаче помещения в субаренду ответчику, не требовалось.

Более того, ответчик фактически начал исполнять свои обязательства по договору субаренды № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года, оплатив платежным поручением № 42818 от 13.05.2016 года субарендную плату по договору № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года, а платежным поручением № 70105 от 20.07.2016 года дополнительную субарендную плату по

договору № К2\02-06/2015 от 02.06.2015 года, что было прямо указано им в целевом назначении платежных поручений.

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

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 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.

Согласно ч.1 ст.614 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

Поскольку факт наличия задолженности по оплате основной субарендной платы на стороне ответчика подтверждается материалами дела, доказательства внесения субарендной платы за заявленный истцом период в полном объеме суду ответчиком не представлены, суд считает требование истца о взыскании 105.070 руб. 30 коп. долга обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Расходы по оплате госпошлины в силу ст. 110 АПК РФ подлежат отнесению на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-171, 227, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Бэст Прайс», Московская область, г. Химки (ОГРН 1075047007496, ИНН 5047085094), в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Ритейл Инвест+», г. Казань (ОГРН 1131690018448, ИНН 1659129216), 105.070 руб. 30 коп. долга, образовавшегося по договору субаренды нежилого помещения за №К2/02-06/2015 от 02.06.2015 г. по состоянию на 21.11.2016 г. и 4 152 руб. в возмещение расходов по оплате госпошлины.

Исполнительный лист выдать после вступления решения суда в законную силу.

Решение суда подлежит немедленному исполнению, но может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в пятнадцатидневный срок с момента его вынесения, через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Заявление о составлении мотивированного решения может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

А.С. Горинов