



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ
Большая Московская улица, дом 73, Великий Новгород, 173020
<http://novgorod.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Р Е Ш Е Н И Е

Великий Новгород

Дело № А44-4122/2023

Резолютивная часть решения объявлена 17 октября 2023 года

Решение в полном объеме изготовлено 20 октября 2023 года

Арбитражный суд Новгородской области

в составе судьи Соколовой Е.А.

при ведении протокола судебного заседания

помощником судьи Львовой О.А.

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление

общества с ограниченной ответственностью «Надежда-Великий Новгород» (ИНН 5321088542, ОГРН 1025300780780, адрес: 173016, Великий Новгород, ул. Зелинского, д.10)

к акционерному обществу «Тандер» (ИНН 2310031475, ОГРН 1022301598549, адрес: 350002, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Им. Леваневского, д. 185, почтовый адрес: 350072, г. Краснодар, ул. Солнечная, 15/5, адрес филиала: 173542, Великий Новгород, ул. Керамическая, д. 17)

о взыскании 535 764 руб. 53 коп.

при участии:

от истца: представитель Бровенко Евгений Юрьевич, дов. б/н от 19.06.2023

от ответчика: представитель Николаева Светлана Георгиевна, дов. б/н от 10.04.2023

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Надежда-Великий Новгород» (далее - истец, ООО «Надежда-Великий Новгород») обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с иском к акционерному обществу «Тандер» (далее - ответчик, АО «Тандер») о взыскании 535 764 руб. 53 коп., в том числе задолженности в размере 442 637 руб. по арендной плате по договору аренды № ВНвФ/38177 от 23.06.2016 за период с августа 2021 года по июнь 2023 года, договорной неустойки за период с 11.08.2021 по 31.03.2022 в размере 11 206 руб. 88 коп., договорной неустойки за период с 03.10.2022 по 19.06.2023 в размере 81 920 руб. 65 коп., договорной неустойки в размере 0,1% на сумму задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства по день фактического исполнения обязательства.

Определением от 13.07.2023 исковое заявление принято к производству суда, дело назначено к рассмотрению в порядке упрощенного производства без вызова сторон в соответствии со статьей 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Определением Арбитражного суда Новгородской области от 15.08.2023 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

13.10.2023 ответчик представил заявление о признании иска в части 442 637 руб. 00 коп. основного долга.

13.10.2023 ответчик представил ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ.

В судебном заседании 17.10.2023 представитель истца поддержал заявленные исковые требования в полном объеме. Возражал против уменьшения размера неустойки.

Представитель ответчика иск признал в части суммы основного долга в размере 442 637 руб. 00 коп. Поддержал заявление об уменьшении неустойки.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 23.06.2016 между истцом (Арендодатель) и ответчиком (Арендатор) заключен договор аренды № ВНвФ/38177 (далее – Договор) (л.д.25-31), по условиям которого Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование (в аренду) недвижимое имущество, именуемое в дальнейшем Объект: нежилое помещение общей площадью - 303,9 кв. м., номера на поэтажном плане 1-9,-с кадастровым номером 53:23:8000100:862, расположенные на первом этаже здания, находящегося по адресу: Новгородская область, Великий Новгород, ул.Зелинского, д.10, в состоянии, позволяющем осуществлять его нормальную эксплуатацию в целях, указанных в пункте 1.2 Договора и соответствующем требованиям действующего законодательства в отношении охраны окружающей среды, санитарных норм, пользования землей, стандартов строительства, пожарной и электробезопасности (п. 1.1).

Исходя из условий пункта 4.1 Договора, передача Объекта Арендодателем Арендатору осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому уполномоченными представителями сторон. Арендодатель обязан передать Объект Арендатору в течение 10 (десяти) дней с даты подписания настоящего Договора (пункт 4.2).

Арендатор, согласно пункту 5.1 Договора, обязуется уплачивать Арендодателю в течение установленного в Договоре срока арендную плату, которая состоит из постоянной и переменной части арендной платы до момента заключения Арендатором прямых договоров на коммунальные услуги.

Постоянная часть арендной платы, исходя из условий пункта 5.2.1 Договора, составляет 151 950 руб., без НДС, в месяц. Постоянная часть арендной платы начинает начисляться и уплачиваться с даты подписания Акта приема-передачи. Расчетным периодом является календарный месяц с первого по последнее число включительно каждого месяца.

В соответствии с пунктом 5.2.2 Договора, не ранее, чем через 12 месяцев после подписания Акта приемки-передачи, Постоянная часть арендной платы может быть увеличена по соглашению сторон, но не чаще, чем один раз в год (не чаще, чем через каждые 12 месяцев аренды) не более, чем на индекс инфляции (в процентах, к соответствующему месяцу предыдущего года) в целом по РФ по данным органа, осуществляющего Федеральное Государственное статистическое наблюдение за уровнем и динамикой потребительских цен.

Изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом производится на основании письменного уведомления Арендодателя, направленному Арендатору за 60 (шестьдесят) дней до изменения постоянной части арендной платы.

Указанное ежегодное увеличение (индексация) Постоянной части арендной платы является соглашением сторон о ежегодном увеличении арендной платы в соответствии с пунктом 3 статьи 614 ГК РФ, Арендодатель не вправе требовать иного увеличения арендной платы (абз. 3 п. 5.2.2 договора).

Согласно пункту 5.2.3 Договора оплата постоянной части арендной платы производится ежемесячно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя не позднее 10-го числа месяца, за который осуществляется платеж.

Срок аренды, в соответствии с пунктом 6.1 договора, составляет 12 (двенадцать) лет. Договор заключается на срок аренды и действует до полного исполнения обязательств по настоящему Договору.

За неисполнение или ненадлежащее исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации (пункт 7.1 Договора).

Согласно пункту 7.2 Договора за несвоевременное внесение арендной платы Арендодатель может обязать Арендатора выплатить неустойку в размере 0,1 % от суммы арендной платы за каждый день просрочки.

В соответствии с пунктом 8.3 Договора все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия передаются на рассмотрение в арбитражный суд по месту нахождения недвижимого имущества.

Имущество передано Арендатору по Акту приема-передачи недвижимого имущества от 27.06.2016 (л.д.32).

Обращаясь в Арбитражный суд Новгородской области с настоящим иском, истец указал, что письмом от 13.07.2021 (л.д.135) ООО «Надежда-Великий Новгород» уведомило АО «Тандер» об увеличении с 01.10.2021 на индекс инфляции постоянной части арендной платы, которая с 01.10.2021 составила 166 408 руб. 00 коп.

26.07.2021 АО «Тандер» за исх. № 2637 (л.д.138) направило в адрес ООО «Надежда-Великий Новгород» письмо, с указанием на то, что изменение условий Договора может быть произведено только по соглашению сторон и предложением оставить арендную плату без изменения.

Кроме того, письмом от 01.07.2022 ООО «Надежда-Великий Новгород» уведомило АО «Тандер» об увеличении с 01.10.2022 на индекс инфляции постоянной части арендной платы, которая с 01.10.2022 составила 180 369 руб. 00 коп.

22.07.2022 АО «Тандер» за исх. № 2904 (л.д.136) направило в адрес ООО «Надежда-Великий Новгород» письмо, с указанием на то, что изменение условий Договора может быть произведено только по соглашению сторон и предложением оставить арендную плату без изменения.

Неисполнение АО «Тандер» обязанности по уплате арендной платы по Договору в полном объеме послужило основанием для обращения ООО «Надежда-Великий Новгород» в Арбитражный суд Новгородской области с настоящим иском.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование.

Статьей 309 ГК РФ предусмотрено, что 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (статья 310 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом; порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Как следует из материалов дела, ранее ООО «Надежда - Великий Новгород», реализуя свое право на индексацию постоянной части арендной платы, обращалось к АО «Тандер» с соответствующим уведомлением об увеличении постоянной части арендной платы на 4,4 % (то есть на величину годового индекса инфляции по РФ за 2018 год), направив его в адрес АО «Тандер», приложив к нему соглашение об изменении (индексации) постоянной части арендной платы от 05.02.2019.

В ответ на данное уведомление АО «Тандер» письмом исх. № 1125 от 28.05.2019 отказалось подписывать дополнительное соглашение об индексации постоянной части арендной платы, предложив оставить арендную плату по договору без изменения.

При этом АО «Тандер» продолжало оплачивать не проиндексированную часть арендной платы.

В связи с тем, что начиная с апреля 2019 года по июль 2021 года, АО «Тандер» уклонялось от внесения проиндексированной постоянной части арендной платы в пользу ООО «Надежда - Великий Новгород», ООО «Надежда - Великий Новгород» обратилось в Арбитражный суд Новгородской области с иском:

- о признании договора аренды № ВНвФ/38177 от 23.06.2016 измененным на условиях дополнительного соглашения № 1 с 01.04.2019,
- о взыскании 187 180,00 руб. задолженности по арендной плате за период с апреля 2019 года по июль 2021 года по договору аренды № ВНвФ/38177 от 23.06.2016.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Новгородской области от 15.11.2021 по делу № А44-5227/2021 (л.д.150-155) в удовлетворении исковых требований ООО «Надежда-Великий Новгород» о признании договора аренды № ВНвФ/38177 от 23.06.2016 измененным на условиях дополнительного соглашения № 1 от 01.04.2019, отказано. С АО «Тандер» в пользу ООО «Надежда-Великий Новгород» взыскано 187 180 руб. 00 коп. задолженности по арендной плате за период с апреля 2019 года по июль 2021 года по договору аренды № ВНвФ/38177 от 23.06.2016 и 6 615 руб. 00 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

В указанном решении суд пришел к выводу, что из условий пункта 5.2.2 договора не следует, что согласованные в нем условия являются изменением размера арендной платы, для которого необходимо согласие сторон, а представляют собой порядок (способ) ее расчета, при котором арендодатель рассчитывает арендную плату, увеличивая ее на уровень инфляции, о чем уведомляет арендатора.

Изменение размера арендной платы вызвано изменением индекса потребительских цен, что предусмотрено пунктом 5.2.2 договора и нормами действующего законодательства.

При этом стороны в пункте 5.2.2 договора аренды установили, что изменение размера постоянной части арендной платы в соответствии с настоящим пунктом производится на основании письменного уведомления Арендодателя, направленному Арендатору за 60 (шестьдесят) дней до изменения постоянной части арендной платы.

Истцом в адрес ответчика направлено уведомление от 05.02.2019 об увеличении арендной платы.

С учетом вышеизложенного, арендатор обязан производить платежи за пользование арендованным имуществом в размерах, указанных, в том числе в уведомлениях, которые направляются арендодателем в порядке одностороннего изменения арендной платы.

В соответствии с частью 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Таким образом, требования истца о взыскании арендной платы с учетом повышения уровня инфляции, заявлены обоснованно.

Из представленных истцом документов (актов и счетов на оплату (л.д.38-134) следует, что задолженность ответчика перед истцом по Договору за период с августа 2021 года по июнь 2023 года составляет 442 637 руб. 00 коп.

13.10.2023 ответчик представил заявление о признании иска в этой части.

В соответствии с частью 3 статьи 49 АПК РФ ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

При указанных обстоятельствах суд принимает признание ответчиком иска в части.

Кроме того, истец просил взыскать с ответчика договорную неустойку за период с 11.08.2021 по 31.03.2022 в размере 11 206 руб. 88 коп., договорную неустойку за период с 03.10.2022 по 19.06.2023 в размере 81 920 руб. 65 коп., договорную неустойку в размере 0,1% на сумму задолженности за каждый день просрочки исполнения обязательства по день фактического исполнения обязательства.

В силу пункта 1 статьи 329 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательства является неустойка.

Согласно статье 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.

Руководствуясь пунктом 7.2 Договора, истец произвел начисление ответчику неустойки с учетом периода моратория в общем размере 93 127 руб. 53 коп.

Расчет суммы неустойки судом проверен и признан арифметически правильным.

В ходе рассмотрения дела ответчик заявил ходатайство о применении судом статьи 333 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 ГК РФ 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.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Пленум № 7) даны следующие разъяснения положений статьи 333 ГК РФ.

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме. При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (пункт 71 Пленума № 7).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика (пункт 73 Пленума № 7).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункт 74 Пленума № 7).

Из вышеприведенных положений Пленума № 7 следует, что заинтересованное лицо вправе подать заявление об уменьшении неустойки, но оно обязано доказать несоразмерность неустойки последствиям допущенного ею нарушения исполнения обязательства, размер которой был согласован сторонами при заключении договора.

В данном случае соответствующие доказательства в обоснование несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств ответчиком не представлены.

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 (статья 421 ГК РФ).

Ответчик в соответствии с принципом свободы договора подписал его на изложенных в договоре условиях о размере ответственности сторон. Следовательно,

добровольно принял на себя обязательство по уплате неустойки в установленном размере. Возражений относительно размера неустойки при заключении договора ответчик не заявлял. При этом спорный Договор займа не предусматривал начисление процентов за пользование займом. Кроме того, неустойка в размере 0,1% в день является обычно принятой в деловом обороте и не считается чрезмерно высокой.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд не усматривает оснований для уменьшения суммы неустойки.

Также истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки на сумму долга по день фактического исполнения обязательства.

Пунктом 65 Пленума № 7 установлено, что по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитуру денежных средств, передачи товара, завершения работ). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Учитывая изложенное, требование истца о взыскании с ответчика неустойки по день фактического исполнения обязательства также подлежит удовлетворению.

В соответствии с частью 2 статьи 168 АПК РФ при принятии решения арбитражный суд распределяет судебные расходы.

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

В силу абзаца второго подпункта 3 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации при заключении мирового соглашения (соглашения о примирении), отказе истца (административного истца) от иска (административного иска), признании ответчиком (административным ответчиком) иска (административного иска), в том числе по результатам проведения примирительных процедур, до принятия решения судом первой инстанции возврату истцу (административному истцу) подлежит 70 процентов суммы уплаченной им государственной пошлины.

С учетом результатов рассмотрения дела, частичного признания ответчиком иска, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию 5 783 руб. 30 коп. государственной пошлины. Государственная пошлина в сумме 7 931 руб. 70 коп. подлежит возврату истцу из федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

взыскать с акционерного общества «Тандер» (ИНН 2310031475, ОГРН 1022301598549) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Надежда-Великий Новгород» (ИНН 5321088542, ОГРН 1025300780780) 535 764 руб. 53 коп. в том числе 442 637 руб. 00 коп. задолженности, 93 127 руб. 53 коп. неустойки за период с 11.08.2021 по 19.06.2023, неустойку, начисленную на сумму долга, начиная с 20.06.2023 по день фактического исполнения денежного обязательства, а также 5 783 руб. 30 коп. в возмещение расходов по уплате государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать по вступлении решения в законную силу по заявлению взыскателя.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Надежда-Великий Новгород» (ИНН 5321088542, ОГРН 1025300780780) из федерального бюджета 7 931 руб. 70 коп. государственной пошлины.

Выдать справку на возврат государственной пошлины по вступлении решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Соколова Е.А.

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России

Дата 02.03.2023 9:55:00

Кому выдана Соколова Елена Анатольевна