



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52
<http://www.spb.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург
07 апреля 2015 года

Дело № А56-75499/2014

Резолютивная часть решения объявлена 01 апреля 2015 года.
Полный текст решения изготовлен 07 апреля 2015 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в составе: судьи **Варениковой А.О.**, при ведении протокола судебного заседания секретарем Матвеев Ф.Р., рассмотрев в судебном заседании дело по иску: истец: :Закрытое акционерное общество "Рубин", Закрытое акционерное общество "Рубин" (адрес: Россия 199178, Санкт-Петербург, ул.Марата д.86 лит.А; Россия 199004, Санкт-Петербург, 8-я линия В.О. д.29 оф.41 (для ООО "Гарантия") (представитель:Власов А.С.), ОГРН:); ответчик: :Индивидуальный предприниматель: Хамов Дмитрий Владимирович (адрес: Россия 195221, Санкт-Петербург, пр.Металлистов д.79 кв.2, ОГРН:); о взыскании задолженности по договору аренды в размере 544 723,36 руб., неустойки в размере 594 395,11 руб.

при участии

- от истца: Андрианова Ю.В. по доверенности от 29.05.2014
- от ответчика: не явился, извещен

у с т а н о в и л :

Закрытое акционерное общество "Рубин" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском заявлением к индивидуальному предпринимателю Хамову Дмитрию Владимировичу (далее – ответчик) о взыскании задолженности по договору аренды в размере 544 723,36 руб., неустойки в размере 594 395,11 руб.

Ответчик, извещенный о месте и времени судебного разбирательства по всем известным суду адресам, представителя в арбитражный суд не направил, что в силу части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела по существу.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал.

Заслушав пояснения представителя истца, рассмотрев представленные доказательства, арбитражный суд установил следующее.

01.12.2010 между сторонами заключен договор аренды № 203-к на период с 01.12.2010 года по 31.10.2011 года.

По истечении срока действия указанного договора сторонами 01.11.2011 года заключен новый договор № 203-к на срок до 01.07.2012 года.

Согласно указанным договорам истец обязался передать, а ответчик принять во временное возмездное пользование часть здания торгово-развлекательного комплекса «Планета Нептун» (далее - ТРК), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 86, литер А, и выплачивать за него арендную плату.

Согласно разделу 3 указанных договоров стоимость арендной платы состоит из постоянной (ежемесячной) и переменной частей оплат.

Стоимость постоянной платы составляет 288 рублей 91 копейка за 1 кв. м арендуемого помещения в месяц плюс НДС - 18%. Оплата постоянной части стоимости аренды, как установлено п. 3.2.1. производится ответчиком ежемесячно авансовыми платежами до 5 числа каждого месяца.

Стоимость переменной платы состоит из:

- оплаты в счет компенсации затрат арендодателя на услуги ресурсоснабжающих организаций на основании счета арендодателя,

- оплаты в счет компенсации расходов по эксплуатации и обслуживанию ТРК в размере 150 рублей плюс НДС - 18% за 1 кв.м. арендуемой площади в месяц, на основании счета, выставленного арендодателем.

Оплата переменной части стоимости аренды, как установлено п. 3.3.3. договоров производится ответчиком ежемесячно в течение 5 банковских дней с момента выставления счета.

Согласно подразделу 3.5 указанных договоров обеспечительный платеж в размере 45 000,24 руб., в том числе НДС, выплаченный ответчиком истцу по ранее заключенному договору от 25.12.2009 засчитывается в счет заключенного договора от 01.12.2010, с доплатой в размере 4 512,24 руб. в том числе НДС, которую ответчик обязуется произвести в течение 5 календарных дней с даты заключения договора, т.е. до 06.12.2010. Обеспечительный платеж при условии не надлежащего исполнения ответчиком своих обязательств зачитывается за последний месяц аренды.

С 01.07.2012 правоотношения сторон прекращены в связи с истечением срока действия договоров.

23.11.2012 истцом в адрес ответчика направлена досудебная претензия с требованием погасить задолженность в размере 394 954,31 руб., в том числе НДС, по состоянию на 19.11.2012 года. Однако задолженность перед истцом ответчиком не погашена до настоящего времени, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд.

Арбитражный суд считает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

Договор составлен в надлежащей форме, согласован по всем существенным условиям, подписан сторонами и, согласно пункту 1 статьи 434 ГК РФ, считается заключенным.

В силу абзаца 1 статьи 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.

Пунктом 1 статьи 614 ГК РФ установлено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Факт передачи помещения в аренду подтверждается представленным в материалы дела актом.

Ответчиком доказательств внесения арендной платы за спорный период не представлено, требование истца не оспорено.

При таких обстоятельствах, требование истца о взыскании с ответчика 544 723,36 руб. задолженности законно и обоснованно.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика 594 395,11 руб. пени.

Статьей 330 ГК РФ предусмотрена уплата должником определенной законом или договором денежной суммы – неустойки (штрафа, пени) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Согласно разделу 6, п.6.2 договоров в случае нарушения ответчиком обязательств по уплате постоянной части арендной платы ответчик обязан по требованию истца оплатить пени в размере 0,3 % от просроченной суммы за каждый день просрочки.

И в случае нарушения ответчиком обязательств по уплате переменной части арендной платы ответчик так же обязан по требованию истца оплатить пени в размере 0,3 % от просроченной суммы за каждый день просрочки (п. 6.3 Договоров).

Согласно расчету истца неустойка, рассчитанная за период с 31.03.2010-30.06.2012, составляет 594 395,11 руб.

Расчет арбитражным судом проверен и признан обоснованным.

Ответчиком требование о взыскании пени не оспорено.

Следовательно, 594 395,11 руб. неустойки подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика 37 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

В обоснование данного требования истцом в материалы дела представлен договор от 26.09.2014 возмездного оказания юридических услуг, заключенный с ООО «Гарантия». Предметом договора являлось обязанность исполнителя - ООО «Гарантия» оказать юридические и консультационные услуги по представлению интересов заказчика (ЗАО «Рубин») по взысканию дебиторской задолженности по договорам аренды № 203-к от 01.11.11, № 203-к от 01.12.10, № 01/04-к от 25.01.10 с ИП Хамова Д.В. в судебном порядке, в том числе: представление интересов заказчика в суде; подготовку необходимых процессуальных документов (исковое заявление, ходатайства, отзывы, жалобы); подача процессуальных документов в суд. Стоимость услуг по представлению интересов заказчика составила 37 000 руб. По условиям договора возмездного оказания юридических услуг заказчик оплачивает услуги исполнителя в следующем порядке: 100 % сумма договора заказчик оплачивает в момент подписания договора.

Заказчик оплатил оказанные услуги в размере 37 000 руб., что подтверждается платежными документами, оригиналы которых судом обозревались в судебном заседании.

Поскольку факт несения судебных издержек документально подтвержден и ответчиком не заявлено о несоразмерности заявленной суммы судебных расходов, требование истца о взыскании 37 000 руб. расходов на оплату услуг представителя подлежит удовлетворению

Расходы, понесенные истцом по уплате государственной пошлины в сумме 24 391,18 руб. за рассмотрение дела в арбитражном суде первой инстанции, в соответствии со статьей 110 АПК РФ, подлежат взысканию в его пользу с ответчика.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 110-112, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Взыскать с индивидуального предпринимателя Хамова Дмитрия Владимировича (195221, Россия, Санкт-Петербург, пр.Металлистов д.79 кв.2, ИНН780400472449) в пользу закрытого акционерного общества "Рубин" (199178, Россия, Санкт-Петербург, ул.Марата д.86 лит.А, ИНН 7809002741) задолженность по арендной плате в размере 544 723,36 руб., неустойку в размере 594 395,11 руб., расходы на представителя в размере 37 000 руб. , 24 391,18 руб. расходов по уплате государственной пошлины за рассмотрение дела в суде первой инстанции.

Решение может быть обжаловано в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия Решения.

Судья

Вареникова А.О.