

Гражданские дела - первая инстанция

ДЕЛО № 2-691/2023 ~ М-596/2023

ДЕЛО	ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА	СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)	ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЛИСТЫ
СУДЕБНЫЕ АКТЫ	Судебный акт #1 (Решение)		

Дело № 2-691/2023
21RS0015-01-2023-000802-74

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 декабря 2023 года гор. Цивильск

Цивильский районный суд Чувашской Республики в составе председательствующего судьи Ишмуратовой Л.Ф., при секретаре Щипановой С.М., с участием представителя истца Михайлова А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя Егорова Вячеслава Фридриховича к Камасьевой Елене Сергеевне о расторжении договора аренды нежилого помещения, взыскании задолженности по арендной плате и неустойки,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Егоров В.Ф. обратился в суд с иском к Камасьевой Е.С. о расторжении договора аренды от ДД.ММ.ГГГГ части помещения, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного на втором этаже в здании по адресу: <адрес>; возложении на ответчицу обязанности освободить занимаемое нежилое помещение в течение 3 дней со дня расторжения договора аренды и передать помещение с ключами от него по акту приема – передачи; взыскании задолженности по арендной плате за ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>; взыскании неустойки в размере <данные изъяты> за каждый день просрочки за нарушение срока освобождения помещения и передачи его вместе с ключами по акту приема – передачи в порядке ст.308.3 ГК РФ.

Исковые требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (арендодатель) и ответчицей (арендатор) заключен договор аренды части помещения площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного на втором этаже в здании по адресу: <адрес>, для размещения хозяйственного магазина. По условиям договора ответчица обязалась использовать арендуемый объект в соответствии с его назначением и ежемесячно вносить арендную плату, состоящую из постоянной и переменной части. Постоянная арендная плата в сумме <данные изъяты> должна вноситься арендатору до <данные изъяты> числа каждого месяца, предыдущего оплачиваемому месяцу (предоплатой). Оплата переменной части арендной платы производится до 30 числа каждого месяца следующего за расчетным. По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут, если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату либо сумма недоимки превышает двухмесячный размер арендной платы. В нарушение условий договора ответчицей дважды подряд не вносилась арендная плата в установленный срок. В связи с чем, образовалась

задолженность за ДД.ММ.ГГГГ в сумме <данные изъяты>. ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчицы претензионное письмо с предупреждением о необходимости исполнения обязательств по договору аренды, в котором также потребовал в течение <данные изъяты> дней внести арендную плату. Претензионное письмо оставлено ответчицей без внимания. С ДД.ММ.ГГГГ ответчица фактически утратила интерес к занимаемому помещению, в нарушение п.3.1.1. договора аренды прекратила размещать в нем действующий хозяйственный магазин, вывезла часть своего оборудования и перестала в нем появляться. С ДД.ММ.ГГГГ до настоящего времени ответчица не вносит арендную плату и не использует арендуемое помещение по назначению, уклоняясь при этом от ответов на вопросы истца о причинах нарушений и сроках их устранения.

В суде представитель истца Михайлов А.В. иск поддержал по изложенным в нем основаниям.

Извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, истец и ответчик в суд не явились.

При наличии оснований, предусмотренных ч.1 ст. 233 ГПК РФ, суд определил рассмотреть дело в порядке заочного производства.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав представленные доказательства, суд приходит к следующему.

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

Согласно п.1 ст.610 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды заключается на срок, определенный договором.

В силу п.3 ст.621 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 (статья 610).

В силу 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.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно выписке из ЕГРН от ДД.ММ.ГГГГ истец Егоров В.Ф. является собственником нежилого 2-х этажного помещения с кадастровым номером № площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного по адресу: <адрес>.

Право собственности истца на объект недвижимого имущества зарегистрировано ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом Егоровым В.Ф. (арендодатель) и ответчицей Камасьевой (до заключения брака – Евдокимова) Е.С. заключен договор аренды, согласно которому арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование часть помещения общей площадью <данные изъяты> кв.м., расположенное по адресу: <адрес>, в целях размещения хозяйственного магазина.

В соответствии с разделом 2 договора, арендатор обязался ежемесячно оплачивать арендную плату, состоящую из двух частей – постоянной и переменной (п.2.1 договора аренды). Постоянная часть арендной платы установлена в размере <данные изъяты> в месяц, уплачивается до <данные изъяты> числа каждого месяца, предыдущего оплачиваемому месяцу (предоплатой) (п.2.5. договора аренды). Расчеты по арендной плате производятся путем перечисления денежных средств на счет арендодателя (п.2.6. договора).

Срок действия договора установлен с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

По истечении срока аренды арендатор имеет право на пролонгацию договора на новый срок при условии надлежащего исполнения всех обязательств по договору (п.5.1. договора аренды).

По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут если арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не внес арендную плату либо сумма недоимки превышает двухмесячный размер арендной платы (п.3.3.1. договора аренды).

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами договора подписан акт приема -передачи нежилого помещения.

Поскольку по истечении срока действия договора аренды ни одна из сторон не заявила о его расторжении или об отказе в его пролонгации, в соответствии со статьей 621 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считался возобновленным на тех же условиях. Договор является действующим.

Установлено, что обязательства по внесению арендных платежей ответчицей не исполнялись с ДД.ММ.ГГГГ. В результате чего образовалась задолженность по предоплате постоянной части арендных платежей, а именно: до ДД.ММ.ГГГГ не уплачена сумма в размере <данные изъяты> за ДД.ММ.ГГГГ; до ДД.ММ.ГГГГ не уплачена сумма в размере <данные изъяты> за ДД.ММ.ГГГГ.

ДД.ММ.ГГГГ истцом в адрес ответчицы направлена претензия с требованием погасить задолженность, однако данное требование исполнено не было.

Согласно расчету истца, задолженность ответчицы по внесению постоянной части арендных платежей за ДД.ММ.ГГГГ составляет <данные изъяты>.

Расчет истца проверен судом и признан арифметически верным.

В связи с отсутствием доказательств, подтверждающих отсутствие за ответчицей задолженности перед истцом в заявленной им сумме, иск Егорова В.Ф. в указанной части подлежит удовлетворению.

Разрешая требования истца о расторжении договора аренды, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Статьей 619 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом, в том числе в случае, когда арендатор пользуется имуществом с существенным нарушением условий договора или назначения имущества либо с неоднократными нарушениями; более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В пункте 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации отражено, что требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Судом установлено, что у ответчицы имеется задолженность по арендным платежам. Претензия об оплате имеющейся задолженности в течении <данные изъяты> дней направлена истцом в адрес Камасьевой Е.С. ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается почтовым чеком. Задолженность Камасьевой Е.С. не погашена.

Таким образом, суд приходит к выводу о соблюдении порядка досудебного урегулирования спора.

Факт неоднократного невнесения арендной платы со стороны Камасьевой Е.С. за пользование имуществом имеется, доказательств обратного не представлено, в связи с чем, указанное обстоятельство судом признается существенным нарушением условий договора.

При таких обстоятельствах, требования о расторжении договора аренды и возврате ответчицей спорного нежилого помещения на основании статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат удовлетворению.

Согласно ст.308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

Защита кредитором своих прав в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи не освобождает должника от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (глава 25).

Согласно разъяснениям, данным в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Уплата судебной неустойки не влечет прекращения основного обязательства, не освобождает должника от исполнения его в натуре, а также от применения мер ответственности за его неисполнение или ненадлежащее исполнение (п. 2 ст. 308.3 ГК РФ).

В пункте 31 названного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 указано, что суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о

понууждении к исполнению обязательства в натуре. Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понууждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства.

В соответствии с п. 32 данного Постановления, удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения. Размер судебной неустойки определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения должником выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ). В результате присуждения судебной неустойки исполнение судебного акта должно оказаться для ответчика явно более выгодным, чем его неисполнение.

При таких обстоятельствах, истец вправе требовать присуждение судебной неустойки, в случае неисполнения ответчицей решения суда, в связи с чем, суд приходит к выводу о возможности взыскания судебной неустойки с ответчицы в пользу истца за неисполнение решения суда по настоящему делу в установленный решением суда срок, в части освобождения и возврата нежилого помещения, в размере <данные изъяты> в день до дня фактического исполнения решения суда. Указанная сумма, по мнению суда, отвечает принципам соразмерности и справедливости.

Согласно ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Поскольку требования истца удовлетворены, с ответчицы в пользу истца в счет возмещения расходов понесенных на уплату государственной пошлины подлежит взысканию с учетом требований имущественного характера и двух требований неимущественного характера денежная сумма в размере <данные изъяты>

Истцом при подаче иска уплачена государственная пошлина в сумме <данные изъяты>, в связи с чем, излишне уплаченная государственная пошлина в сумме <данные изъяты> в соответствии с п.1 ч.1 ст.333.40 НК РФ подлежит возвращению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 196-199, 237 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования индивидуального предпринимателя Егорова Вячеслава Фридриховича (ИНН <данные изъяты>) к Камасьевой Елене Сергеевне (паспорт гражданина РФ серия <данные изъяты>) о расторжении договора аренды нежилого помещения, взыскании задолженности по арендной плате и неустойки удовлетворить частично.

Расторгнуть договор аренды части помещения, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенного на втором этаже в здании по адресу: <адрес>, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между индивидуальным предпринимателем Егоровым Вячелавом Фридриховичем и Камасьевой (Евдокимовой) Еленой Сергеевной.

Обязать Камасьеву Елену Сергеевну в течение 3 (трех) дней со дня вступления решения суда в законную силу освободить занимаемое помещение, площадью <данные изъяты> кв.м., расположенное на втором этаже в здании по адресу: <адрес> и передать помещение по акту приема – передачи индивидуальному предпринимателю Егорову Вячеславу Фридриховичу вместе с ключами от него.

Установить размер судебной неустойки, подлежащей взысканию с Камасьевой Елены Сергеевны в пользу индивидуального предпринимателя Егорова Вячеслава Фридриховича за неисполнение решения

суда по настоящему делу в установленный решением суда срок, в части освобождения и возврата нежилого помещения, в размере <данные изъяты> в день, начиная с 4 дня со дня вступления решения суда в законную силу, и до дня фактического исполнения решения суда.

Взыскать с Камасьевой Елены Сергеевны в пользу индивидуального предпринимателя Егорова Вячеслава Фридриховича задолженность по арендной плате по договору аренды нежилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ за ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты>.

Взыскать с Камасьевой Елены Сергеевны в пользу индивидуального предпринимателя Егорова Вячеслава Фридриховича в счет возмещения расходов, понесенных на уплату государственной пошлины <данные изъяты>.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Егорову Вячеславу Фридриховичу излишне уплаченную государственную пошлину по квитанции от ДД.ММ.ГГГГ в размере 582 рублей.

Ответчица вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчицей заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчицей заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий, судья Л.Ф. Ишмуратова

Решение изготовлено в окончательной форме 29 декабря 2023 года.

