



ВТОРОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
610007, г. Киров, ул. Хлыновская, 3, <http://2aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции

г. Киров
07 апреля 2023 года

Дело № А82-19461/2021

Резолютивная часть постановления объявлена 05 апреля 2023 года.
Полный текст постановления изготовлен 07 апреля 2023 года.

Второй арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Волковой С.С.,
судей Ившиной Г.Г., Немчаниновой М.В.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Подлевских А.Г.
рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «Торговый дом «Козерог»
на решение Арбитражного суда Ярославской области от 01.12.2022 по делу
№ А82-19461/2021
по иску индивидуального предпринимателя Бонь Марины Михайловны
(ОГРНИП 309760409000023; ИНН 760406149584)
к обществу с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Козерог»
(ОГРН 1177627038445; ИНН 7604335588),
с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных
требований относительно предмета спора общества с ограниченной
ответственностью «Крепкие традиции» (ОГРН 1067604005622,
ИНН 7604084630),
а также с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица с
самостоятельными требованиями относительно предмета спора
индивидуального предпринимателя Афанасьева Алексея Николаевича
(ОГРНИП 317762700057314, ИНН 760206746914),
о взыскании задолженности по договору аренды, неустойки,

установил:

индивидуальный предприниматель Бонь Марина Михайловна (далее – ИП Бонь М.М.) обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Козерог» (далее – ответчик, Общество, ООО «ТД «Козерог»), в учетом уточнения, принятого в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), 124 419,28 руб. задолженности по арендным платежам, 25 098,13 руб. неустойки по состоянию на 31.05.2022 с продолжением начисления по день фактического исполнения обязательства, 50 000 руб. расходов на оплату услуг представителя по расторжению договора аренды, 80 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 5486 руб. расходов на

уплату государственной пошлины.

От индивидуального предпринимателя Афанасьева Алексея Николаевича (далее – ИП Афанасьев А.Н.) поступило ходатайство о вступлении в дело в качестве соистца. Впоследствии ИП Афанасьевым А.Н. заявлено ходатайство о вступлении в дело в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора, в котором изложено требование о взыскании с ООО «ГД «Козерог» 322 900 руб. задолженности по договору аренды за период с 01.09.2021 по 21.04.2022, 46 122 руб. неустойки по состоянию на 31.05.2022 с продолжением начисления по день фактического исполнения обязательства, 30 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 10 380 руб. расходов на уплату государственной пошлины.

К участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований относительно предмета спора привлечено общество с ограниченной ответственностью «Крепкие традиции» (далее – ООО «Крепкие традиции»).

21.10.2022 от ИП Афанасьева А.Н. поступило уточненное заявление, согласно которому данный участник процесса просил взыскать с ответчика 447 319,28 руб. задолженности по договору аренды нежилого помещения от 22.05.2020 за период с 01.09.2021 по 21.04.2022 (385 000 руб. постоянной части арендной платы, 62 319,28 руб. компенсации коммунальных расходов), 44 634,23 руб. неустойки по состоянию на 31.03.2022 с продолжением начисления с 01.10.2022 по день фактического исполнения обязательства, 30 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 12 839 руб. расходов на уплату государственной пошлины.

Определением от 17.11.2022 ходатайство ИП Афанасьева А.Н. о вступлении в дело в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями относительно предмета спора удовлетворено.

Уточнение требований ИП Афанасьевым А.Н. принято судом в порядке статьи 49 АПК РФ.

Решением Арбитражного суда Ярославской области от 01.12.2022 в удовлетворении искового заявления ИП Бонь М.М. к Обществу отказано. С Общества в пользу ИП Афанасьева А.Н. взыскано 483 068,51 руб., в том числе 439 319,28 руб. задолженности по договору аренды нежилого помещения от 22.05.2020 за период с 01.09.2021 по 21.04.2022 (385 000 руб. постоянной части арендной платы, 54 319,28 руб. компенсации коммунальных расходов (отопление, электроэнергия)), 43 749,23 руб. неустойки за период с 11.09.2021 по 31.03.2022, с продолжением начисления с 02.10.2022 на сумму долга (439 319,28 руб.) по день фактического исполнения обязательства из расчета 0,1% в день за каждый день просрочки, а также 29 460 руб. в возмещение расходов на оплату услуг представителя, 12 607 руб. в возмещение расходов на уплату государственной пошлины. В остальной части иска отказано.

Не согласившись с принятым решением в части удовлетворенных требований, Общество обратилось во Второй арбитражный апелляционный суд с жалобой, в которой просит решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт.

В апелляционной жалобе ответчик указал, что правомерно начисление арендной платы с 01.09.2021 по 15.11.2021, поскольку по состоянию на 15.11.2021 ответчик освободил имущество и подготовил его для возврата собственнику из аренды, а также совершил необходимые и достаточные

действия для того, чтобы исполнить свою обязанность по возврату помещения, в то время как ИП Афанасьев А.Н. неправомерно уклонился от встречной обязанности по приемке объекта аренды.

Определение Второго арбитражного апелляционного суда о принятии апелляционной жалобы к производству вынесено 28.02.2023 и размещено в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 01.03.2023 в соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ). На основании указанной статьи лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомлены о рассмотрении апелляционной жалобы.

ИП Афанасьев А.Н. в отзыве на апелляционную жалобу указал на законность и обоснованность решения суда первой инстанции, отсутствие правовых оснований для его отмены.

ИП Бонь М.М. и ООО «Крепкие традиции» отзывы на апелляционную жалобу не представили.

Лица, участвующие в деле, явку представителей в судебное заседание не обеспечили. В соответствии со статьей 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие участвующих в деле лиц.

Законность решения Арбитражного суда Ярославской области проверена Вторым арбитражным апелляционным судом в порядке, установленном статьями 258, 266, 268 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, 22.05.2020 ИП Бонь М.М. (арендодатель) и ООО «ТД Козерог» (арендатор) заключили договор аренды недвижимого имущества, по условиям которого арендодатель передал арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение с кадастровым номером 76:19:010225:400, площадью 86,8 кв. м, этаж 1, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. 50 лет Октября, д. 6/4.

Арендатор в силу пунктов 2.2.2, 2.2.3 договора аренды обязан своевременно вносить арендную плату за нежилое помещение, компенсировать арендодателю расходы за пользование холодным водоснабжением и водоотведением, электроэнергией, теплоснабжением, вывоз ТБО.

В соответствии с пунктом 4.1 договора аренды за владение и пользование имуществом арендатор обязан выплачивать арендную плату в размере 50 000 руб. без НДС за календарный месяц. Арендная плата перечисляется в порядке предварительной оплаты на расчетный счет арендодателя до 10 числа текущего месяца, в котором осуществляется аренда без выставления счета. Арендная плата за неполный календарный месяц аренды уплачивается в пропорциональном размере к указанной в пункте 4.1 сумме, остальные платежи по арендной плате осуществляются арендатором ежемесячно. Компенсация коммунальных расходов осуществляется до 25 числа месяца, следующего за месяцем, в котором услуги были оказаны на основании счетов (пункт 4.2).

Договором предусмотрена возможность увеличения размера арендной платы в установленном пункте 4.3 порядке.

Согласно пункту 4.6 договора аренды договор аренды вступает в силу с момента заключения его сторонами, а в части платы за аренду с момента выдачи Департаментом агропромышленного комплекса и потребительского рынка Ярославской области арендатору лицензии на розничную продажу алкогольной продукции, с местом нахождения обособленного подразделения лицензиата,

осуществляющего лицензируемый вид деятельности, по адресу нахождения помещения. Срок действия договора пять лет (пункт 7.1).

При несвоевременном внесении платежей по договору арендатор уплачивает сверх просроченной суммы пени в размере 0,1% годовых от просроченной суммы за каждый день просрочки (пункт 5.2).

Договор может быть досрочно расторгнут сторонами с уведомлением другой стороны не позднее чем за два календарных месяца (пункт 6.1).

Имущество передано арендатору по акту приема-передачи 22.05.2020.

В соответствии с договором купли-продажи нежилого помещения от 28.05.2021 ИП Бонь М.М. (продавец) продала, а ИП Афанасьев А.Н. (покупатель) приобрел в собственность нежилое помещение с кадастровым номером 76:19:010225:400, расположенное по адресу: Ярославская область, г. Ростов, ул. 50 лет Октября, д. 6/4. В договоре указано, что имущество обременено арендой в соответствии с договором аренды, регистрационный номер 76:19:010225:400-76/007/2020-19 от 22.06.2020 (пункт 3.1).

Передаточный акт подписан 28.05.2021, государственная регистрация произведена 29.06.2021.

13.07.2021 ИП Бонь М.М. направила в адрес Общества уведомление от 07.07.2021 о расторжении договора со ссылкой на пункт 6.1 договора аренды с 07.09.2021.

ООО «ТД Козерог» в уведомлении об отказе в заключении соглашения о расторжении договора аренды и об отказе в передаче объекта аренды от 14.09.2021 указало, что согласно сведениям, полученным арендатором 02.09.2021 из Единого государственного реестр прав на недвижимое имущество, с 29.06.2021 собственником арендованного помещения является Афанасьев А.Н. По мнению Общества, ИП Бонь М.М. утратила права, вытекающие из договора аренды, в том числе право требовать в одностороннем порядке прекращения договора.

14.09.2021 ИП Бонь М.М. направила в адрес Общества претензию с требованием подписать соглашение о расторжении договора аренды и вернуть арендованное имущество.

С аналогичными требованиями в адрес Общества 15.09.2021 обратился ИП Афанасьев А.Н., указав, что является собственником арендуемого помещения, поручил ИП Бонь М.М. получать арендные платежи и провести мероприятия по расторжению договора.

13.10.2021 ИП Афанасьев А.Н. уведомил арендатора о необходимости освобождения помещения, 03.11.2021 направил повторную претензию.

Акт приема-передачи помещения от арендодателя арендатору подписан 21.04.2022.

По информации ИП Афанасьева А.Н., за Обществом образовалась задолженность по арендной плате за период с 01.09.2021 по 21.04.2022.

В связи с тем, что ответчик свои обязательства по внесению арендной платы не выполнил, ИП Бонь М.М. обратилась в суд с иском, ИП Афанасьев А.Н. вступил в дело в качестве третьего лица с самостоятельными требованиями.

Суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска ИП Бонь М.М. и о наличии оснований для частичного удовлетворения иска ИП Афанасьева А.Н.

В соответствии с пунктом 5 статьи 268 АПК РФ в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

Принимая во внимание, что от ИП Бонь М.М. и ИП Афанасьева А.Н. не поступило возражений относительно проверки решения только в оспариваемой ответчиком части, суд апелляционной инстанции проверяет решение только в части требований, удовлетворенных судом.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, суд апелляционной инстанции не нашел оснований для отмены или изменения решения суда исходя из нижеследующего.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В силу 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.

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

Статьей 622 ГК РФ установлено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор не возвратил арендованное имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В силу пункта 38 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» взыскание арендной платы за фактическое использование арендуемого имущества после истечения срока действия договора производится в размере, определенном этим договором.

Частью 1 статьи 329 ГК РФ установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться, в том числе неустойкой (штрафом, пеней), в силу части 1 статьи 330 ГК РФ неустойкой 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 смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ) (пункт 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

Частью 1 статьи 65 АПК РФ установлено, что каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основание своих требований и возражений.

Из положений статьи 71 АПК РФ следует, что арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1). Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 2). Каждое доказательство подлежит оценке арбитражным судом наряду с другими доказательствами (часть 4).

Судом первой инстанции установлено и материалами дела подтверждено, что арендованное помещение возвращено арендодателю 21.04.2022 по акту приема-передачи. За период с 01.09.2021 по 21.04.2022 ответчик арендную плату в полном объеме не внес.

Требование ИП Афанасьева А.Н. о взыскании задолженности по арендной плате и пеней соответствует условиям договора, не противоречит требованиям действующего законодательства.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, установив наличие у ответчика обязанности по несению арендной платы и, соответственно, права арендодателя требовать взыскания задолженности, обоснованно взыскал с Общества 385 000 руб. постоянной части арендной платы, 54 319,28 руб. компенсации коммунальных расходов (отопление, электроэнергия), 43 749,23 руб. неустойки за период с 11.09.2021 по 31.03.2022, с продолжением начисления с 02.10.2022 на сумму долга (439 319,28 руб.) по день фактического исполнения обязательства из расчета 0,1% в день за каждый день просрочки.

С точки зрения арифметики расчет задолженности по арендной плате и пеней не опровергнут ответчиком.

В апелляционной жалобе ответчик указал, что по состоянию на 15.11.2021 освободил имущество и подготовил его для возврата собственнику из аренды, а также совершил необходимые и достаточные действия для того, чтобы исполнить свою обязанность по возврату помещения, в то время как ИП Афанасьев А.Н. неправоммерно уклонился от встречной обязанности по приемке объекта аренды.

При рассмотрении данного довода суда апелляционной инстанции исходил из следующего.

Согласно пункту 37 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» арендодатель не вправе требовать внесения арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора в случае, если арендодатель сам уклонялся от приемки арендованного имущества.

Проанализировав представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что доказательств, в достаточной степени и достоверно подтверждающих принятие арендатором мер к возврату арендованного помещения и уклонения арендодателя от приемки арендованного помещения, в материалы дела не

представлено.

Суд апелляционной инстанции не находит оснований для опровержения данного вывода суда первой инстанции. Представленные ответчиком доказательства, на которые обращено внимание в апелляционной жалобе, исследованы судом первой инстанций полно, всесторонне и объективно, доказательствам дана надлежащая правовая оценка (страницы 10-11 решения).

Таким образом, отсутствовали основания для освобождения Общества от обязанности по внесению арендной платы с 15.11.2021 по 21.04.2022.

Непредставление ИП Афанасьевым А.Н. Обществу реквизитов для оплаты не может быть признано объективным препятствием для своевременного исполнения обязательств по внесению арендной платы.

Согласно статье 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. При этом в соответствии с частью 2 названной статьи расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В соответствии с пунктом 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее – постановление Пленума № 1) лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

Материалами дела подтверждается факт оказания ИП Афанасьеву А.Н. представителем юридических услуг, несение расходов на оплату услуг представителя на сумму 30 000 рублей, связь понесенных расходов с рассматриваемым делом.

В Информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 разъяснено, что для возмещения судебных расходов стороне, в пользу которой принят судебный акт, значение имеет единственное обстоятельство: понесены ли соответствующие расходы. При доказанности фактически понесенных судебных расходов арбитражный суд устанавливает лишь разумность пределов таких расходов.

Пунктом 13 постановления Пленума № 1 разъяснено, что разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Разумные пределы расходов являются оценочной категорией, четкие критерии их определения применительно к тем или иным категориям дел не предусматриваются. В каждом случае суд определяет такие пределы с учетом конкретных обстоятельств.

При неполном (частичном) удовлетворении имущественных требований, подлежащих оценке, судебные издержки присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований (пункт 20 постановления Пленума № 1).

В настоящем деле суд первой инстанции, учтя время, которое мог затратить на подготовку дела квалифицированный специалист, объем выполненной работы, степень сложности дела и категорию (взыскание задолженности по договору аренды, спорные вопросы о лице, имеющем право на получение платы по договору, исполнении арендатором обязательств по возврату имущества, наличие мотивированных возражений со стороны ответчика, ходатайств о приостановлении производства, фальсификации доказательств, назначении экспертизы), продолжительность его слушания, рассмотрение дела в судебных заседаниях с участием представителя третьего лица в суде первой инстанции, признал обоснованными и разумными расходы на оплату услуг представителя в заявленном размере.

Приняв во внимание результаты рассмотрения спора, суд первой инстанции взыскал с ответчика в пользу ИП Афанасьева А.Н. 29 460 руб. расходов на оплату услуг представителя

Повторно оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, апелляционный суд не усматривает правовых оснований для опровержения указанных выводов суда первой инстанции.

Апелляционным судом исследованы все доводы апелляционной жалобы, однако они не опровергают выводов суда первой инстанции и не могут рассматриваться в качестве основания для отмены или изменения принятого им судебного акта.

При таких обстоятельствах решение Арбитражного суда Ярославской области от 01.12.2022 по делу № А82-19461/2021 в обжалуемой части следует оставить без изменения, а апелляционную жалобу ответчика – без удовлетворения.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных в части 4 статьи 270 АПК РФ и являющихся безусловными основаниями для отмены судебного акта, судом апелляционной инстанции не установлено.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по апелляционной жалобе относятся на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 258, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Второй арбитражный апелляционный суд

ПО С Т А Н О В И Л:

решение Арбитражного суда Ярославской области от 01.12.2022 по делу № А82-19461/2021 оставить без изменения, а апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Козерог» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Волго-Вятского округа в течение двух месяцев со дня его принятия через Арбитражный суд Ярославской области.

Постановление может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при условии, что оно обжаловалось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа.

Председательствующий

С.С. Волкова

Судьи

Г.Г. Ившина

М.В. Немчанинова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.02.2023 10:42:00
Кому выдана Немчанинова Мария Владимировна

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.02.2023 7:53:00
Кому выдана Ившина Галина Геннадьевна

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 27.02.2023 7:56:00
Кому выдана Волкова Светлана Сергеевна