



Арбитражный суд Хабаровского края
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Хабаровск

дело № А73-20065/2020

09 апреля 2021 года

Резолютивная часть решения оглашена 07 апреля 2021 года

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи Конфедератовой К.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Хромченковой В.Н.,

рассмотрев в заседании суда дело **по иску** общества с ограниченной ответственностью «АЗС Сервис» (ОГРН 1152709000377, ИНН 2704024185, 682844, край Хабаровский, район Советско-Гаванский, рабочий поселок Заветы Ильича, улица Дорожная, дом 2)

к обществу с ограниченной ответственностью «Энергия-ДВО» (ОГРН 1142723002058, ИНН 2723169972; 680023, Хабаровский край, город Хабаровск, улица Краснореченская, 173, 60)

о взыскании 1 895 606 руб.

При участии в судебном заседании:

от истца – Киселёв В.В., представитель, доверенность от 09.12.2020

от ответчика – не явился, извещен

Общество с ограниченной ответственностью «АЗС Сервис» (далее – ООО «АЗС Сервис», истец) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Энергия ДВО» (далее – ООО Энергия ДВО», ответчик) о взыскании 1 721 940 руб. задолженности по арендной плате по договорам аренды недвижимого имущества за период с 06.08.2018 по 26.03.2021, 91 969 руб. неустойки за нарушение сроков оплаты за период с 01.01.2019 по 26.03.2021, обязанности ответчика передать истцу по акту приема-передачи объект аренды в течение 3 дней после вступления

судебного акта в законную силу, а также заявил требование об установлении судебной неустойки за неисполнение решения суда в размере 20 000 руб. за каждый день просрочки (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), которые приняты судом).

Исковые требования основаны на положениях статей 308.3, 614, 616, 619, 622 ГК РФ и обоснованы неисполнением ответчиком обязанностей по внесению арендных платежей и обязанности по возврату объекта арендных правоотношений.

Представитель истца, участвующий в судебном заседании арбитражного суда посредством веб-конференции, поддержал заявленные требования и настаивал на их удовлетворении в полном объеме.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о начавшемся судебном процессе, в том числе с учетом положений части 4 статьи 123 АПК РФ, отзыв на исковое заявление в нарушение положений статьи 131 названного Кодекса не представил, явку представителя не обеспечил.

В соответствии со статьей 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие представителя ответчика по имеющимся в материалах дела доказательствам.

На основании статьи 163 АПК РФ в судебном заседании объявлялся перерыв, информация о котором размещена на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Изучив материалы дела, представленные доказательства, заслушав представителя истца, арбитражный суд

УСТАНОВИЛ:

Как следует из материалов дела, 06.12.2018 между ООО «АЗС Сервис» (арендодатель) и ООО «Энергия ДВО» (арендатор) заключен договор аренды АЗС, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду объект недвижимости: стационарную АЗС, в том числе: здание операторской автозаправочной станции общей площадью 15,4 кв.м., технологический трубопровод длиной 217, 1 м, сети электроснабжения и освещения общей длиной 369, 8 кв.м, канализационные сети длиной 45,1 м, емкости нефтепродуктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Советско-Гаванский район, пгт. Заветы Ильича, ул. Дорожная, 2, кадастровый номер 27:13:0103004:30 для ведения деятельности по реализации топлива.

В соответствии с пунктами 3.1, 3.3 договора стоимость арендной платы по договору составляет 80 000 руб., оплата производится ежемесячно

предоплатой путем перечисления указанной суммы на расчетный счет, либо за наличный расчет.

01.1.2019 между указанными лицами заключен аренды АЗС, по условиям которого арендатору передано это же имущество.

Пунктами 3.1, 3.3 договора от 01.12.2019 стороны согласовали аналогичные размер и порядок внесения арендных платежей.

Согласно пункту 6.1 договора аренды от 01.12.2019 заключен сроком с 01.12.2019 по 30.11.2020, при этом дополнительным соглашением от 02.12.2019 стороны внесли изменения в пункт 6.1, включив в него условие, что данный договор автоматически пролонгируется на очередной срок, если не менее чем за месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не направит другой письменное уведомление о своем отказе от продления срока действия договора.

Объект аренды передан арендатору, что подтверждается представленными в дело актами от 06.12.2018 и 01.12.2019.

Впоследствии, 30.10.2020 ООО «АЗС Сервис» направило по юридическому адресу ответчика соглашение о расторжении договора аренды и претензию об оплате задолженности.

Поскольку ООО «Энергия ДВО» соглашение о расторжении не подписало, объект аренды не возвратило, задолженность не погасило, ООО «АЗС Сервис» обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав представленные в дело доказательства и дав им оценку в соответствии со статьей 71 АПК РФ, арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со статьей 309 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных названным кодексом, другими законами или иными правовыми актами (пункт 1 статьи 310 ГК РФ).

Согласно статье 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, а арендатор – своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату),

порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды (пункт 1 статьи 614 ГК РФ).

При этом согласно пункту 6 статьи 616 ГК РФ арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

При этом согласно части 3.1 статьи 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Материалами дела подтверждается факт использования арендованного имущества в период с декабря 2018 по март 2021 года и ненадлежащее исполнение арендатором обязанности по внесению арендных платежей в спорный период в полном объеме.

Проверив представленный расчет задолженности по арендной плате, суд установил, что из фактически внесенных ООО «Энергия ДВО» платежей за спорный период арендодатель вычел стоимость своих расходов на содержание имущества в спорный период (энергоснабжение, охрана, водоснабжение, которые ООО «АЗС Сервис» подтверждены документально). Учитывая, что в договоре отсутствует обязанность арендодателя по несению расходов на содержание имущества, а также, руководствуясь положениями пункта 2 статьи 616 ГК РФ, суд приходит к выводу об обоснованности и правильности произведенного истцом расчета задолженности по арендной плате.

Поскольку доказательств полной оплаты ответчиком в нарушение статьи 65 АПК РФ не представлено, иск в части требований о взыскании долга по арендным платежам в размере 1 721 940 руб. за период с 06.08.2018 по 26.03.2021 подлежит удовлетворению.

Статья 330 ГК РФ определяет неустойку (штраф, пени), как определённую законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения обязательства.

Условиями договоров аренды от 06.12.2018, 01.12.2019 (пункт 3.3.) предусмотрена уплата неустойки в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ при просрочке внесения арендной платы, просрочка допущена арендатором, следовательно, исковое требование о взыскании неустойки заявлено истцом правомерно.

Проверяя расчет неустойки, судом установлено, что в сумму задолженности, на которую начисляется неустойка, включены расходы арендодателя на содержание имущества. Вместе с тем, учитывая, что переменная часть арендной платы сторонами не согласована, суд считает, что соглашение о неустойке в указанной части между сторонами не достигнуто.

Проверив арифметически расчет суммы иска с учетом указанного обстоятельства, суд установил, что заявленная к взысканию неустойка не превышает размера, подлежащего взысканию при начислении на сумму арендной платы за вычетом произведенных платежей, в связи с чем удовлетворяет такое требование в заявленном размере.

Рассмотрев требование о возврате арендованного имущества, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно пункту 6.1 договора аренды от 01.12.2019 заключен сроком с 01.12.2019 по 30.11.2020, при этом дополнительным соглашением от 02.12.2019 стороны внесли изменения в пункт 6.1, включив в него условие, что данный договор автоматически пролонгируется на очередной срок, если не менее чем за месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не направит другой письменное уведомление о своем отказе от продления срока действия договора.

Как следует из материалов дела, 30.10.2020 ООО «АЗС Сервис» направило в адрес ООО «Энергия ДВО» по юридическому адресу последнего соглашение о расторжении договора от 01.12.2019 в связи с окончанием срока его действия.

В силу пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Правила статьи 165.1 ГК РФ о юридически значимых сообщениях применяются, если иное не предусмотрено законом или условиями сделки либо не следует из обычая или из практики, установившейся во взаимоотношениях сторон (пункт 2 статьи 165.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 63 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» с учетом положения пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Таким образом, договор аренды прекратил свое действие после 30.11.2020 в связи с окончанием срока его действия и отказа арендодателя от продолжения арендных правоотношений.

В силу положений статьи 622 ГК РФ 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.

В связи с чем требование о возврате арендованного имущества также подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 174 АПК РФ при принятии решения, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные со взысканием денежных средств или с передачей имущества, арбитражный суд в резолютивной части решения указывает лицо, обязанное совершить эти действия, а также место и срок их совершения.

Истцом указан срок, в течение которого необходимо возвратить арендованное имущество – в течение 3 дней. Указанный срок не соответствует положениям статьи 174 АПК РФ.

Учитывая особенности объекта аренды, необходимые действия, которые следует предпринять при возврате имущества, суд считает необходимым установить срок возврата – 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Истцом также заявлено требование о взыскании судебной неустойки в размере 20 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 308.1 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено этим 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 ГК РФ) 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 ГК РФ).

В пункте 28 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» (далее – Постановление № 7) разъяснено, что на основании пункта 1 статьи 308.1 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.

Суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре (пункт 31 Постановления №7).

В пункте 32 Постановления №7 указано, что 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).

По смыслу названных положений, суд может присудить денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (судебную неустойку) в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре.

Целью судебной неустойки не является восстановление имущественного положения истца в связи с неисполнением судебного акта об исполнении обязательства в натуре (абзац 2 пункта 28 Постановления №7). Таким образом, судебная неустойка не может быть взыскана за неисполнение судебного акта до момента ее присуждения.

Аналогичная правовая позиция изложена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 15.03.2018 по делу №305-ЭС17-17260.

Как разъяснено в пункте 32 Постановления №7, судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства; удовлетворяя требования истца о присуждении судебной неустойки, суд указывает ее размер и/или порядок определения.

Если требование о взыскании судебной неустойки заявлено истцом и удовлетворяется судом одновременно с требованием о понуждении к исполнению обязательства в натуре, началом для начисления судебной неустойки является первый день, следующий за последним днем установленным решением суда для исполнения обязательства в натуре.

При определении размера присуждаемой денежной суммы суду следует исходить из того, что исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение. В то же время, определяя размер присуждения денежных средств на случай неисполнения судебного акта, суд должен принимать во внимание степень затруднительности исполнения судебного акта, возможность ответчика по его добровольному исполнению, имущественное положение ответчика и иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Исходя из вышеизложенного, исследовав материалы и обстоятельства дела, дав им оценку в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, суд приходит к выводу, что судебная неустойка за неисполнение судебного акта по настоящему делу с ООО «Энергия ДВО» в пользу истца подлежит взысканию по день фактического исполнения судебного акта, из расчета 10 000 руб. за каждый день просрочки исполнения решения суда.

Данный размер судебной неустойки суд считает соответствующим принципам справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика и подлежат взысканию с него в доход федерального бюджета ввиду того, что при подаче настоящего иска ООО «АЗС Сервис» предоставлялась отсрочка в её оплате.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Энергия ДВО» в пользу общества с ограниченной ответственностью «АЗС Сервис» 1 721 940 руб. задолженность по арендной плате, 91 969 руб. неустойки.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Энергия ДВО» возвратить обществу с ограниченной ответственностью «АЗС Сервис» в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу объект недвижимости – стационарную АЗС, в том числе: здание операторской автозаправочной станции общей площадью 15,4 кв.м., технологический трубопровод длиной 217, 1 м, сети электроснабжения и освещения общей длиной 369, 8 кв.м, канализационные сети длиной 45,1 м, емкости нефтепродуктов, расположенный по адресу: Российская Федерация, Хабаровский край, Советско-Гаванский район, пгт. Заветы Ильича, ул. Дорожная, 2, кадастровый номер 27:13:0103004:30.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Энергия ДВО» в доход федерального бюджета 31 139 руб. государственной пошлины за рассмотрение настоящего иска.

В случае неисполнения решения в установленный срок, взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Энергия ДВО» в доход федерального бюджета с первого дня, следующего за последним днем, установленным для исполнения решения, неустойку за неисполнение решения суда в размере 10 000 рублей в день по дату фактического исполнения.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

К.А. Конфедератова

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.01.2021 4:39:50
Кому выдана Конфедератова Ксения Анатольевна