

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

11 ноября 2014 года

г. Уяр Красноярского края

Мировой судья судебного участка № 129 в Уярском районе Красноярского края Елисеенко И.А., при секретаре Панковой Н.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Кейнер Екатерины Сергеевны к Шерер Евгению Петровичу о взыскании задолженности по арендной платы, неустойки, расторжении договора аренды,

УСТАНОВИЛ:

Кейнер Е.С. обратилась в суд с иском к Шерер Е.П. В обоснование иска указала, что между ней как истцом и Шерер Е.П. как ответчиком был заключен договор аренды помещения № 3 от 01.04.2014 г., согласно которого истец передал ответчику в аренду помещение по адресу – г. Уяр, ул. Уланова, д. 23. Помещение принадлежит истцу на праве собственности. Ответчик принял на себя обязательство по выплате арендной платы в сумме 15 000 рублей, арендная плата, согласно п. 3.1, п. 3.2 договора должна выплачиваться ежемесячно за текущий месяц, не позднее 25 числа. Истец свои обязательства по договору выполнил надлежащим образом, передав ответчику арендуемое помещение по акту приема передачи от 01.04.2014 г., ответчик же свои обязательства по выплате арендной платы выполняет не надлежащим образом. Задолженность ответчика на момент обращения в суд составила 30 000 рублей – за 2 месяца с июля по август 2014 г. Соглашением сторон в п. 3.2 договора было достигнуто соглашение о неустойке за просрочку исполнения обязательств в размере 0,1% в день от суммы просроченного платежа. Просила суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в сумме 30 000 рублей, неустойку в сумме 900 рублей, судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1 327 рублей, а также расторгнуть договор аренды № 3 от 01.04.2014 г., заключенный между Шерер Е.П. и Кейнер Е.С., обязав Шерер Е.П. освободить помещение по адресу – г. Уяр, ул. Уланова, д. 23.

С учетом предоставления представителем ответчика Шерер Е.П. – Шерер Н.В., действующей на основании доверенности № 10-2338 от 16.10.2014 г., в судебное заседание 16.10.2014 г. расписок о получении арендной платы по договору аренды от ответчика Шерер Е.П. Кейнер Александром Петровичем, по ходатайству представителя истца Кейнер Е.С. – Забара И.А., действующего на основании доверенности № 1-107 от 23.01.2014 г. к участию в деле определением от 16.10.2014 г. Кейнер А.П. был привлечен в качестве третьего лица на стороне ответчика, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

30.10.2014 г. исковые требования истцом Кейнер Е.С. были уточнены, согласно письменного заявления истец просил суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате в сумме 60 000 рублей за период с июля 2014 г. по октябрь 2014 г., неустойку в сумме 2 281,90 рублей, а также расторгнуть договор аренды № 3 от 01.04.2014 г., заключенный между Шерер Е.П. и Кейнер Е.С., обязав Шерер Е.П. освободить помещение по адресу – г. Уяр, ул. Уланова, д. 23. Судом рассмотрены данные требования.

В судебном заседании, истец Кейнер Е.С., ее представитель Забара И.А. исковые требования поддержали по основаниям, заявленным в иске. Суду дополнили, что договор аренды № 3 от 01.04.2014 г. был заключен между Кейнер Е.С. и Шерер Е.П., ответчику было известно об обязанности вносить платежи по арендной плате в пользу Кейнер Е.С., арендную плату за апрель 2014 г., май 2014 г., июнь 2014 г. ответчик истцу оплатил, после июня 2014 г. арендную плату оплачивать отказался по неизвестным истцу причинам, тогда как истец неоднократно обращался к ответчику с претензиями. Арендную плату за июль, август, сентябрь 2014 г. ответчик без наличия на то каких-либо правовых оснований, отдал третьему лицу Кейнер А.П., тогда как с ним у ответчика никаких договорных отношений не было, за сентябрь-октябрь 2014 г. арендная плата вообще никому ответчиком не платилась. Ответчик исполнил обязательство по выплате арендной платы ненадлежащему лицу – третьему лицу Кейнер А.П., тогда как тот не обладал никакими полномочиями по ее получению, приняв на себя соответствующие риски. Поэтому с ответчика подлежит взысканию арендная плата, неустойка, договор аренды подлежит расторжению, и на ответчика следует возложить обязанность освободить нежилое помещение и если ответчик

желает, он вправе обратиться в суд с иском к Кейнер А.П. и взыскать полученное им неосновательное обогащение. Кроме того, просили суд взыскать с ответчика судебные расходы по оплате услуг представителя в сумме 14 000 рублей. Истец и ее представитель также ссылались на установленный факт нарушения условий договора ответчиком, правильность расчета неустойки, пояснили суду, что помещение также находится во владении Шерер Е.П. и истцу не передано, поскольку ключи от помещения у ответчика, там его имущество, ответчик имеет возможность пользоваться помещением, и ответчик не обращался к истцу с предложением возвратить помещение.

Представитель ответчика Шерер Е.П. – Шерер Н.В. судебном заседании иск не признала полностью. Суду пояснила, что в декабре они разговаривали с Кейнер А.П. по вопросу заключения договора аренды помещения по ул. Уланова, д. 23, после оформления всех документов в апреле 2014 г. был заключен договор аренды с Кейнер Е.С. Они спрашивали - кому вносить оплату, на что получили ответ, что оплату вносить необходимо Кейнер Е.С. Также ответчик суду пояснила, что Шерер Е.П. действительно оплачивал арендную плату за июль, август, сентябрь 2014 г. не Кейнер Е.С., с которой заключен договор, а Кейнер А.П., поскольку они полагали это правильным. Дважды платить ответчик не собирается, поскольку денежные средства оплачены. С возмещением государственной пошлины, судебных расходов по оплате услуг представителя не согласны, платить их не должны. Помещение ответчиком освобождено, за сентябрь-октябрь 2014 г. арендную плату также отдали Кейнер А.П. В помещении находится имущество ответчика – холодильники, ключи от помещения у Шерер Е.П., они имеют доступ в помещение, с письменным предложением возвратить помещение к Кейнер Е.С. по акту они не обращались.

Третье лицо Кейнер А.П. с иском не согласился, просил в его удовлетворении отказать. Суду пояснил, что доверенности на получение денег в качестве арендной платы по договору № 3 от 01.04.2014 г. от Кейнер Е.С. у него не было, денежные средства, полученные от Шерер Е.П. он Кейнер Е.С. не передавал.

Выслушав стороны и исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Из ч. 1, ч. 2 ст. 209 ГК РФ следует, что - Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статьей 307 ГК РФ установлено, что - В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

Согласно ст. 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ - Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии со ст. 312 ГК РФ - Если иное не предусмотрено соглашением сторон и не вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства, должник вправе при исполнении обязательства потребовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным им на это лицом, и несет риск последствий непредъявления такого требования.

На основании ст. 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. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Как видно в ч. 1 ст. 611 ГК РФ - Арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Частью 1 ст. 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.

Судом установлено, что между сторонами был заключен договор аренды нежилого помещения № 3 от 01.04.2014 г., согласно которого истец передал ответчику в аренду во временное пользование нежилое помещение, расположенное на первом этаже одноэтажного здания, расположенного по адресу: г. Уяр, ул. Уланова, д. 23, а ответчик принял на себя обязательство по оплате арендной платы в сумме 15 000 рублей в месяц. Согласно п. 3.1, п. 3.2 договора аренды – арендная плата оплачивается ежемесячно 25 числа текущего месяца. По оплате оформляется расписка. Договор был заключен на срок 11 месяцев – с 11.04.2014 г. по 01.03.2015 г. Как видно из акта приема-передачи помещения от 01.04.2014 г., помещение передано истцом ответчику 01.04.2014 г.

Из свидетельства о государственной регистрации права 24ЕК № 460991 от 30.08.2013 г., следует, что собственником нежилого здания по адресу – г. Уяр, ул. Уланова, д. 23 является Кейнер Е.С.

В судебном заседании установлено и не оспаривалось сторонами, что с 01.04.2014 г. ответчик пользуется арендуемым помещением, со слов ответчика – помещение до заседания по делу было возвращено истцу.

Из расписок от 25.07.2014 г., 25.08.2014 г., 25.09.2014 г., следует, что арендную плату в общей сумме 21 000 руб. (3 мес. x 7 000 руб.) за период с июля по сентябрь 2014 г. за аренду нежилого помещения по ул. Уланова, д. 23 в г. Уяр, которое было арендовано ответчиком у истца, Шерер Е.П. частично отдавал третьему лицу Кейнер А.П., т.е. отдал в сумме 21 000 рублей. Из пояснений сторон установлено, что по данным распискам оплачивалась арендная плата именно по договору аренды № 3 от 01.04.2014 г., в расписках ошибочно указана ссылка на договор от 01.07.2014 г., такого договора не заключалось.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ - Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ответчиком не предоставлено доказательств исполнения обязательств по выплате арендной платы по договору № 3 от 01.04.2014 г. за период с июля 2014 г. по октябрь 2014 г. в пользу истца в общей сумме 60 000 рублей, расписки за период с июля 2014 г. по сентябрь 2014 г. на общую сумму 21 000 рублей о выплате арендной платы в пользу Кейнер А.П. не являются доказательством выплаты арендной платы в пользу Кейнер Е.С., как того требует закон и заключенный между сторонами договор. Довод ответчика о возможности оплаты арендной платы в пользу Кейнер А.П. суд отклоняет как не основанный на законе.

При таких обстоятельствах, учитывая вышеизложенное, факт нарушения ответчиком обязательств по уплате арендной платы в пользу истца, суд находит законным и обоснованным, подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании арендной платы. Задолженность ответчика за период с июля 2014 г. по октябрь 2014 г., таким образом, составит: 60 000 рублей (4 мес. x 15 000 руб.).

Разрешая требование о взыскании неустойки, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 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.

Из ст. 331 ГК РФ следует, что - Соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства.

Пунктом 3.2 договора аренды № 3 от 01.04.2014 г. между сторонами установлено соглашение о неустойке в размере 0,1% в день от суммы задолженности за каждый день просрочки. Судом установлен факт нарушения ответчиком обязательств ответчиком. Истец просил взыскать с ответчика неустойку в сумме 2 730 рублей согласно представленного расчета.

Расчет истца судом проверен и признан правильным. Оснований для применения ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки суд не находит. При таких обстоятельствах, с ответчика также подлежит взысканию неустойка в сумме 2 730 рублей.

Пунктом 3 статьи 619 ГК РФ установлено, что - По требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор: более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Также из ст. 619 ГК РФ следует, что - Договором аренды могут быть установлены и другие основания досрочного расторжения договора по требованию арендодателя в соответствии с пунктом 2 статьи 450 настоящего Кодекса.

Согласно п. 6.3.2 договора аренды № 3 от 01.04.2014 г., договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию арендодателя, а арендатор выселению: если арендатор не внес арендную плату в течении двух раз подряд.

Судом установлено, что ответчик свои обязательства по договору аренды не выполнял неоднократно, арендная плата не вносилась с июля 2014 г. по октябрь 2014 г., т.е. более, чем 2 раза подряд, ответчику было известно о наличии спора, и требования арендатора освободить помещение и расторгнуть договор аренды, но никаких мер ответчик по погашению арендной платы не принял, помещение не освободил. При таких обстоятельствах, договор аренды № 3 от 01.04.2014 г. подлежит расторжению, а также на ответчика следует возложить обязанность освободить занимаемое помещение по адресу – Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Уланова, д. 23. Довод ответчика о том, что помещение уже освобождено суд отклоняет, поскольку как установлено в судебном заседании, ответчик имеет ключи от помещения, там находится его имущество, ответчик помещение истцу принять не предлагал, ответчик имеет доступ в помещение. Истцом не заявлено о сроке, в который ответчик обязан освободить помещение, суд не находит данное указание необходимым и полагает возможным, что обязанность освободить помещение у ответчика возникнет по вступлению решения суда в законную силу.

Как видно из материалов дела, истец понес судебные расходы на оплату государственной пошлины в сумме 2 281,90 рублей, которая истцом оплачена исходя из требований ст. 333.19 НК РФ, согласно которой по имущественным требованиям истцом оплачено 2 081,90 рублей (при цене иска 62 730 рублей), по требованиям не имущественного характера 200 рублей.

В силу ч. 1 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. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Таким образом, с ответчика также подлежат взысканию понесенные истцом расходы по оплате государственной пошлины в сумме 2 281,90 рублей.

Также истец понес судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 14 000 рублей и просит их взыскать с ответчика. Факт несения судебных расходов истец подтверждает справкой ООО ЦПОН от 11.11.2014 г., из которой следует, что между Кейнер Е.С. и ООО ЦПОН действительно заключен договор возмездного оказания юридических услуг № 2446 14/01-96 от 29.07.2014 г., предметом которого в том числе является представительство интересов Кейнер Е.С. по гражданскому делу по иску к Шерер Е.П. о взыскании арендной платы. возложении обязанности освободить помещение, стоимость услуг 14 000 рублей, а также приходными кассовыми ордерами ООО ЦПОН № 46АП1400124 от 30.07.2014 г. на сумму 2000 руб., № 46АП1400138 от 15.08.2014 г. на сумму 11 500 рублей, № 46АП1400144 от 20.08.2014 г. на сумму 500 рублей, на общую сумму – 14 000 рублей.

Согласно ч. 1 ст. 100 ГПК РФ - Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Принимая во внимание сложность дела, объем проведенной представителем работы (консультирование, подготовка иска и уточнений к нему, участие в 2-х судебных заседаниях),

учитывая отсутствие возражений ответчика относительно чрезмерности данных расходов, учитывая правовую позицию, изложенную в Определении Конституционного суда № 382-о-о от 17.07.2007 г., суд находит разумным и справедливым, удовлетворить данное требование полностью, взыскав с ответчика судебные расходы на оплату услуг представителя в сумме 14 000 рублей.

На основании изложенного,
руководствуясь статьями 193-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Кейнер Екатерины Сергеевны к Шерер Евгению Петровичу о взыскании задолженности по арендной плате, неустойки, расторжении договора аренды удовлетворить.

Взыскать с Шерер Евгения Петровича в пользу Кейнер Екатерины Сергеевны задолженность по арендной плате в сумме 60 000 рублей, неустойку в размере 2 730 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 14 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 2 281 рубль 90 копеек, а всего 79 011 (семьдесят девять тысяч одиннадцать) рублей 90 копеек.

Расторгнуть договор аренды № 3 от 01.04.2014 г., заключенный между Шерер Евгением Петровичем и Кейнер Екатериной Сергеевной, обязав Шерер Евгения Петровича освободить помещение по адресу – Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Уланова, д. 23.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Уярский районный суд Красноярского края в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения, через мирового судью судебного участка № 129 в Уярском районе.

Мотивированное решение судом изготовлено 17 ноября 2014 года.

Мировой судья

И.А. Елисеенко

Копия верна
Мировой судья

И.А. Елисеенко