

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 ноября 2015 года

г. Гвардейск

Гвардейский районный суд Калининградской области в составе: председательствующего судьи Татаренковой Н.В., при секретаре Дмитренко Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску М.....а А.А. к Д..... В.И., Д..... Е.П. о взыскании пени по договору аренды, установил:

М..... А.А. обратился в суд с иском к Д..... В.И., Д..... Е.П. о взыскании пени по договору займа, указав, что 04.05.2013 между ним и ответчиками был заключен договор аренды нежилого помещения в доме Ш. 24 «а» по ул. Калининградской в г. Гвардейске Калининградской области. Согласно пункту 3.2 указанного договора в период с 04.05.2013 по 31.08.2013 истцом были произведены затраты на неотделимые улучшения арендованного помещения на сумму 335000 рублей и установлены в арендованное помещение отдельные улучшения согласно списку по договору в пункте 3.2.4 на сумму в размере 449000 рублей. Итого, общая сумма произведенных истцом затрат составила 784000 рублей, которую согласно пункту 4.3.4 заключенного договора аренды нежилого помещения от 04.05.2013 Д..... В.И. обязан был возместить до 01.10.2014. Однако до 01.10.2014 Д..... В.И. не принял никаких мер к возмещению затрат за улучшения арендованного помещения.

01.12.2014 истец обратился в суд с иском о взыскании указанных затрат. 23.03.2015 определением Гвардейского районного суда Калининградской области было утверждено мировое соглашение, которым установлена обязанность по оплате произведенных в принадлежащем супругам Д..... В.И. и Д..... Е.П. нежилом помещении неотделимых улучшений на сумму 300000 рублей, которую они обязаны выплачивать в течение 5 лет.

Из пункта 5.1.3 договора аренды следует, что при невыполнении пункта 4.3.4 договора в срок до 01.10.2014 арендодатель обязуется выплачивать пени в размере 0.1% от всей суммы за каждый день просрочки. Поскольку стоимость неотделимых и отдельных улучшений не была возмещена в установленный договором срок (до 01.10.2014), истец просит взыскать пени за период с 01.10.2014 по 23.03.2015 в размере 136416 рублей с супругов Д..... В.И. и Д..... Е.П. в солидарном порядке.

В судебное заседание истец М..... А.А. не явился, извещен о слушании дела надлежащим образом, доверил представлять свои интересы Куцаеву А.В.

Представитель истца - Куцаев А.В., действующий на основании доверенности, поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик Д..... В.И., представитель Д..... В.И. и Д..... Е.П. - Золотарев М.Ю., действующий на основании доверенности, в судебном заседании не согласился с исковыми требованиями в полном объеме, пояснив, что 23.03.2015 Гвардейским районным судом Калининградской области было утверждено мировое соглашение, в соответствии с которым супруги Д..... приняли на себя обязанность по оплате произведенных неотделимых улучшений в сумме 300000 рублей, которые обязаны выплачивать в течение 5 лет, а М..... А.А. обязан вывезти из арендуемого помещения движимое имущество или отдельные улучшения согласно перечню, указанному в п. 3.2.4 договора аренды от 04.05.2013. Договор аренды от 04.05.2013 считается расторгнутым. Учитывая, что стороны заключили мировое соглашение, не имели претензий друг к другу, следовательно, истец не вправе заявлять требования о взыскании пени по указанному договору. Фактически повторно рассматривается спор о взыскании денежных средств, который был предметом рассмотрения по гражданскому делу 2-44/2015, производство по которому прекращено.

Ответчица Д..... Е.П. в судебное заседание не явилась, извещена о дате и месте рассмотрения дела надлежащим образом.

Выслушав пояснения представителей истца и ответчиков, ответчика Д..... В.И., исследовав письменные доказательства и дав им оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд находит исковые требования М.....а А.А. обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании 04.05.2013 был заключен договор аренды нежилого помещения, расположенного в здании по адресу: Калининградская область, г. Гвардейск, ул. Калининградская, д. 24а, между арендодателем Д..... Василием Ивановичем и арендатором М.....ым А.А., сроком аренды до 01.05.2018. В соответствии с условиями договора аренды стороны установили следующее:

- п. 3.2 на арендатора установлена обязанность произвести неотделимые и отдельные улучшения помещения за счет собственных средств в период времени с 04.05.2013 по 31.08.2013, подлежащие в дальнейшем возмещению арендодателем;

- п. 3.2.1 стороны определили и согласовали, что стоимость произведенных затрат на неотделимые улучшения арендованного помещения составляет 335000 рублей; стоимость произведенных затрат на отдельные улучшения арендованного помещения составляет 449000 рублей.

- п. 3.2.2 предусматривает перечень неотделимых улучшений (подключение к электросети, установку автоматов и электросчетчиков, монтаж системы вентиляции, утепление полов и т.д.);
- п. 3.2.4 предусматривает перечень делимых улучшений (установка солярия, рекламная вывеска, стол для администратора, стол для маникюра и т.д.);
- п. 4.3.4 в срок до 01.10.2014 арендодатель обязан возместить стоимость неотделимых и делимых улучшений помещения, произведенных арендатором за счет собственных средств, согласно п. 3.2 в полном объеме;
- п. 5.1.3 при невыполнении пункта 4.3.4 арендодатель обязуется выплачивать пени в размере 0,1% от всей суммы за каждый день просрочки.

31.10.2014 в связи с неисполнением пункта 4.3.4 указанного договора арендатор М..... А.А. направил в адрес Д..... В.И. претензию, из которой следует, что сумма затрат за неотделимые улучшения в размере 335000 рублей и делимых улучшений 449000 рублей, а всего 784000 рублей не возмещена. В связи с чем, арендатор просит перечислить указанную сумму в течении 5 дней с момента получения претензии.

Претензия была получена ответчиком 05.11.2014, о чем свидетельствует почтовое уведомление.

Впоследствии М..... А.А. обратился в суд с иском к Д..... В.И., Д..... Е.П. о взыскании денежных средств в размере 784000 рублей. **Требование о взыскании пени по договору аренды заявлено не было.**

Определением Гвардейского районного суда Калининградской области от 23.03.2015 было утверждено мировое соглашение, заключенное между представителем Д..... В.И., Д..... Е.П. - Наумовым С.В. и представителем М..... А.А. - Кунаевым А.В., по условиям которого:

1. Д..... В.И. и Д..... Е.П. приняли на себя обязанность по оплате произведенных в принадлежащем им нежилом помещении неотделимых улучшений на сумму 300000 рублей, которые обязаны выплатить в течение 5 лет, начиная с 10.04.2015, из расчета 5000 рублей ежемесячно.

2. М..... А.А. обязался в срок до 10.04.2015 вывезти из арендуемого помещения движимое имущество или делимые улучшения, согласно перечню, указанному в п. 3,2.4 договора аренды нежилого помещения от 04.05.2013.

3. Все судебные расходы каждая сторона берет на себя и не имеет претензий к другой стороне.

4. Договор аренды нежилого помещения от 04.05.2013 считается расторгнутым с момента подписания мирового соглашения,

5. М..... А.А. обязался оплатить (погасить) задолженность по аренде нежилого помещения и задолженность по коммунальным услугам за период до 10.04.2015.

Производство по делу было прекращено.

В настоящее время М..... А.А. просит взыскать пени по договору аренды от 04.05.2013 в соответствии с пунктом 5.1.3 договора в размере 0,1% от всей суммы за каждый день просрочки, так как стоимость делимых и неотделимых улучшений не была возмещена в установленный пунктом 4.3.4 срок, то есть до 01.10.2014, за период с 01.10.2014 до утверждения судом мирового соглашения 23.03.2014, поскольку с указанного времени договор считается расторгнутым. Анализ изложенных доказательств позволяет суду сделать следующий вывод.

В соответствии со 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;

В силу положений ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Согласно 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.

В соответствии с договором аренды от 04.05.2013 арендатором М.....ым А.А. были произведены неотделимые и делимые улучшения в арендованном помещении по адресу: Калининградская область, г. Гвардейск, ул. Калининградская, 24а. Затраты на неотделимые улучшения составили 335000 рублей, на делимые улучшения - 449000 рублей, всего 784000 рублей. В срок до 01.10.2014, предусмотренный договором аренды, арендодатель Д..... В.И. не возместил указанные затраты, следовательно, арендатор М..... А.А. вправе требовать взыскания пени в соответствии с пунктом 5.1.3 договора за неисполнение пункта 4.3.4, за период с 01.10.2014 до 23.03.2015, то есть до утверждения судом мирового соглашения, которым договор аренды считается расторгнутым с момента подписания мирового соглашения, то есть с 23.03.2015.

Из материалов гражданского дела № 2-44/2015, текста мирового соглашения, определения об утверждении мирового соглашения от 23.03.2015 следует, что арендодатель Д..... В.И. принял на себя обязанность по оплате произведенных в принадлежащем ему нежилом помещении неотделимых улучшений

М.....ым А.А., а арендатор М..... А.А. вывез движимое имущество (отделимые улучшения), то есть стороны согласились о наличии между ними арендных отношений, заключении между ними договора аренды помещения на условиях, предусмотренных договором аренды от 04.05.2013.

Суд не соглашается с доводами представителя ответчиков Золотарева М.Ю. о том, что после заключения мирового соглашения и утверждения его судом, сторона не вправе требовать взыскания пени за неисполнение обязательств по договору, поскольку вопрос о взыскании пени в размере 0,1% за несвоевременное возмещение стоимости улучшений арендованного помещения, не был предметом спора между сторонами по делу № 2-44/2015. Мировым соглашением и определением суда об утверждении мирового соглашения от 23.03.2015 разрешен спор только в части уплаты денежных средств за неотделимые улучшения и возвращении арендатору движимого имущества или отделимых улучшений. Ни мировым соглашением от 23.03.2015, которое было представлено суду в письменном виде сторонами, ни определением об утверждении мирового соглашения от 23.03.2015 вопрос о взыскании пени по договору аренды не был урегулирован, требований о взыскании неустойки в связи с несвоевременным возмещением стоимости затрат ранее не заявлялось.

Указание в п. 3 определения об утверждении мирового соглашения от 23.03.2015, что все судебные расходы каждая сторона берет на себя и не имеет претензий к другой стороне, не подразумевает, что стороны урегулировали вопрос о взыскании пени по договору аренды. Из текста мирового соглашения и определения об утверждении мирового соглашения следует, что стороны не имеют претензий друг к другу по судебным расходам.

Таким образом, размер пени 0,1% от всей суммы за каждый день просрочки составляет: 784000,00 руб. x 0,1% x 173 дня (с 01.10.2015 по 22.03.2015) = 135632,00 рублей.

В соответствии с ч.1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Суд, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, также учитывая, что впоследствии 23.03.2015 стороны заключили мировое соглашение и отделимые улучшения, стоимость которых составляет 449000 рублей, и которые входят в общую сумму затрат, произведенных арендатором, в размере 784000 рублей, фактически были возвращены арендатору М.....у А.Л. после 23.03.2015, приходит к выводу о необходимости уменьшения неустойки до 70000 рублей, указанный размер неустойки является справедливым и соразмерным последствиям нарушения обязательств ответчиками.

Ответчиками не оспаривалось, что они в соответствии с ч. 1, 2 ст. 34, 45 Семейного кодекса РФ, как супруги, состоящие в зарегистрированном браке, несут солидарную ответственность по указанным обязательствам.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Таким образом, судебные расходы по оплате государственной пошлины также подлежат взысканию с ответчика пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований в сумме 2300 рублей.

Руководствуясь ст. ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые, требования М.....а А.А. удовлетворить частично.

Взыскать с Д..... В.И. и Д..... Е.П. в солидарном порядке в пользу М.....а А.А. пени по договору аренды от 04.05.2013 размере 70000 рублей 00 копеек.

Взыскать с Д..... В.И. и Д..... Е.П. в долевом порядке в пользу М.....а А.А.а расходы по уплате государственной пошлины в размере 2300 рублей 00 копеек, с каждого по 1150 рублей 00 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Калининградский областной суд через Гвардейский районный суд Калининградской области в течение месяца с даты изготовления мотивированного решения суда.

Дата изготовления мотивированного решения суда - 17 ноября 2015 года.

Судья:

В.В. Татаренкова

Судья: подпись Копия верна. Судья Н.В.Татаренкова