



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 9 августа 2017 г. по делу N А23-5978/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 02.08.2017.

Постановление изготовлено в полном объеме 09.08.2017.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего Леоновой Л.В.

судей Солодовой Л.В., Бутченко Ю.В.

при участии в заседании:

от истца:

общество с ограниченной ответственностью "Терра-Д" ОГРН 1074027007900 ИНН 4027083379 Васин Д.А. - представитель по доверенности от 09.01.2017;

от ответчика:

Индивидуальный предприниматель Крюков Александр Викторович ОГРНИП 309402920300057 ИНН 402911352202 не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Терра-Д" на решение Арбитражного суда Калужской области от 08.02.2017 и [постановление](#) Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по делу N А23-5978/2016,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Терра-Д" (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю Крюкову Александру Викторовичу (далее - предприниматель) о взыскании 53 868 рублей 55 копеек, в том числе по договору N 33-1Т/2014 аренды части нежилого здания от 16.10.2014 пени за период с 08.07.2015 по 02.10.2016 в размере 33 669 рублей 55 копеек, по договору N 33-1Т/2013 аренды части нежилого здания от 16.10.2013 компенсации за монтаж электропроводки в размере 20 199 рублей.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 08.02.2017 (судья Старостина О.В.) иски требования удовлетворены частично: с предпринимателя в пользу общества взысканы пени в сумме 548 рублей 83 копейки. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

[Постановлением](#) Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 (судьи Тучкова О.Г., Капустина Л.А., Дайнеко М.М.) решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Не согласившись с решением суда первой инстанции и постановлением суда апелляционной инстанции, ООО "Терра-Д" обратилось в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить обжалуемые судебные акты в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика пени в сумме 33 669 руб. 55 коп. за нарушение срока оплаты. Принять новый судебный акт и взыскать с ответчика за нарушение срока оплаты пеню в сумме 33 669 руб. 55 коп.

Ответчик, надлежащим образом извещенный о времени и месте рассмотрения дела, в том числе путем размещения информации о движении дела на официальном сайте Арбитражного суда Центрального округа и официальном сайте Верховного Суда Российской Федерации, в суд не прибыл, явку своего представителя не обеспечил.

Арбитражный суд Центрального округа полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие

представителя ответчика, на основании **ч. 3 ст. 284** АПК РФ.

В силу **части 1 статьи 286** АПК РФ арбитражный суд кассационной инстанции проверяет законность определений, постановлений, принятых арбитражными судами первой и апелляционной инстанций, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражениях относительно жалобы.

Изучив материалы дела, обсудив доводы жалобы, выслушав представителя истца и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, кассационная коллегия считает необходимым частично отменить решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 26.07.2013 между обществом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор о намерениях N 33-1Т/2013, в соответствии с положениями которого стороны договора обязуются в будущем заключить договор аренды нежилых помещений общей площадью 108 кв. метров, расположенных по адресу: г. Калуга, Первый Академический проезд, д. 5, корп. 1 в строящемся здании с возможностью дальнейшего уточнения площади после постройки здания.

Обязательства ответчика по компенсации истцу расходов по договорам подряда с третьими лицами договор о намерениях не содержит.

16.10.2013 между обществом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор N 33-1Т/2013 аренды части нежилого здания, в соответствии с которым арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду (временное владение и пользование) часть нежилого здания строительно-мебельного торгового центра "Новый Дом" общей площадью 107 кв. метров, расположенного по адресу: г. Калуга, Первый Академический проезд, д. 5, корп. 1 д. Существенные условия договора аренды 2013 года сторонами согласованы в редакции раздела 2 договора о намерениях. Кроме того, положения договора аренды 2013 года, содержали обязательства общества по созданию предпринимателю всех необходимых условий для эффективного использования арендуемого помещения и обеспечению ответчика на арендуемых площадях снабжением электроэнергией не более 20 Вт/кв. м и право истца нанимать по своему усмотрению подрядчиков и иных лиц для выполнения своих обязательств по данному договору; а также обязательства ответчика производить за свой счет текущий ремонт арендуемых площадей, в том числе и по требованию истца (при этом ремонт и другие работы на арендуемых площадях производить только с письменного разрешения истца).

Обязательства ответчика по компенсации истцу расходов по договорам подряда с третьими лицами договор аренды 2013 года также не содержит.

Между обществом (заказчик) и октябрьским окружным отделением Калужской областной общественной организации Всероссийского общества инвалидов (подрядчик) заключен договор подряда на электромонтажные работы от 08.10.2013 N 1, в соответствии с положениями которого подрядчиком выполнены электромонтажные работы в помещениях по адресу: г. Калуга, Первый Академический проезд, д. 5, корп. 1д, в том числе по монтажу 18 розеток общей стоимостью 20 199 рублей.

Между обществом (арендодатель) и предпринимателем (арендатор) заключен договор от 16.10.2014 N 33-1Т/2014 аренды части нежилого здания, в соответствии с которым арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду (временное владение и пользование) часть нежилого здания строительно-мебельного торгового центра "Новый Дом", расположенного по адресу: г. Калуга, Первый Академический проезд, д. 5, корп. 1д, на срок по 13.10.2015. Кроме того, положения договора аренды, содержали обязательства истца по обеспечению ответчика на арендуемых площадях снабжением электроэнергией не более 20 Вт/кв. м; а также обязательства ответчика производить за свой счет текущий ремонт арендуемых площадей, в том числе и по требованию истца.

Обязательства ответчика по компенсации истцу расходов по договорам подряда с третьими лицами договор аренды также не содержит.

По акту приема-передачи от 16.10.2014 арендованное имущество передано арендатору. 12.07.2015 по заявлению ответчика, договор расторгнут досрочно, арендуемая площадь возвращена истцу по акту приема-передачи (возврата).

Ссылаясь на то, что арендную плату ответчик вносил несвоевременно, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

Заявленные исковые требования частично удовлетворены, с предпринимателя в пользу общества взысканы пени в сумме 548 рублей 83 копейки, при этом установленная договором неустойка взыскана за период до момента расторжения договора, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Между тем, при рассмотрении спора по существу, судами не учтено следующее.

Сторонами заключен договор аренды части нежилого здания, в связи с чем согласно [ч. 1 ст. 614](#) ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В силу [ст. 309](#) ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Из материалов дела следует, что 12.07.2015 по заявлению ответчика договор аренды N 33-1Т/2014 расторгнут досрочно, арендуемая площадь возвращена истцу по акту приема-передачи. На момент расторжения договора ответчик задолженность по счету N 1567 за июль 2015 года не оплатил. Оплата указанного счета в полном объеме ответчиком произведена только 31.08.2016.

В соответствии с [п. 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.

Согласно вышеуказанному договору аренды, стороны установили, что в случае просрочки платежей по ежемесячной плате, истец вправе требовать от арендатора уплаты пени на сумму просроченного платежа. В случае предъявления указанного требования размер пени определяется как 0,5% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

В соответствии с [п. 3 ст. 425](#) ГК РФ законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Согласно [п. 12.5](#) договора аренды N 33-1Т/2014, обязательства сторон по оплате задолженности и неустойки не прекращаются при прекращении договора аренды.

В силу [п. 4 ст. 425](#) ГК РФ окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

В связи с просрочкой внесения ответчиком ежемесячной платы по договору аренды на него возлагается ответственность, установленная [п. 7.2.](#) договора аренды N 33-1Т/2014, и арендодатель вправе был начислять пеню в период после расторжения договора, вплоть до даты внесения ежемесячной платы.

Согласно [п. 1 ст. 329](#) ГК РФ, исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Прекращение основного обязательства влечет прекращение обеспечивающего его обязательства, если иное не предусмотрено законом или договором ([п. 4 ст. 329](#) ГК РФ).

Положение [п. 12.5](#) договора аренды прямо предусматривает, что прекращение договора не влечет прекращение обязательств по оплате задолженности по ежемесячной плате и уплате неустойки. Таким образом, начисление неустойки истцом после расторжения договора аренды не противоречит положениям [статьи 329](#) ГК РФ.

Кроме того, согласно [п. 8](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35 в случае расторжения

договора аренды взысканию также подлежат установленные договором платежи за пользование имуществом до дня фактического возвращения имущества лицу, предоставившему это имущество в пользование, а также убытки и неустойка за просрочку арендатора по день фактического исполнения им всех своих обязательств (ст. 622 ГК РФ).

Пунктом 68 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" также разъяснено, что окончание срока действия договора не влечет прекращение всех обязательств по договору, в частности обязанностей сторон уплачивать неустойку за нарушение обязательств, если иное не предусмотрено законом или договором (п. п. 3, 4 ст. 425 ГК РФ).

В абз. 2 п. 66 Постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 N 7 разъяснено, что при расторжении договора основное обязательство не прекращается, например, при передаче имущества в аренду, ссуду, заем и кредит, и сохраняется обязанность должника по возврату полученного имущества кредитору и по внесению соответствующей платы за пользование имуществом, то взысканию подлежат не только установленные договором платежи за пользование имуществом, но и неустойка за просрочку их уплаты (ст. 622, ст. 689, п. 1 ст. 811 ГК РФ).

Таким образом, факт расторжения договора не влечет прекращения всех обязательств по договору, в частности обязанность стороны уплачивать неустойку за нарушение обязательств.

Как следует из материалов дела, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, истцом заявлено ходатайство о снижении неустойки в связи с несоразмерностью и превышением ее размера (33 669 руб. 55 коп.) больше чем в два раза суммы невнесенной арендной платы (14 000 руб.).

В связи с неправильным применением судами норм материального права в части взыскания неустойки, судебные акты подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду необходимо устранить отмеченные недостатки, дать надлежащую оценку всем представленным в материалы дела доказательствам и доводам, и, установив все значимые для дела обстоятельства, разрешить вопрос о взыскании неустойки правильно применив нормы материального и процессуального права, а также рассмотреть ходатайство ответчика о снижении неустойки.

Доводов к отмене судебных актов в части отказа во взыскании компенсации за монтаж электропроводки по договору N 33-Т/2013 заключенному между обществом с ограниченной ответственностью "Терра-Д" и индивидуальным предпринимателем Крюковым Александром Викторовичем в размере 20 199 руб., кассационная жалоба не содержит. В указанной части нарушений норм материального права суд кассационной инстанции не усматривает.

Руководствуясь п. 3 ч. 1 ст. 287, ст. 288, ст. 289 АПК РФ,

постановил:

решение Арбитражного суда Калужской области от 08.02.2017 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по делу N А23-5978/2016 оставить в силе в части отказа во взыскании компенсации за монтаж электропроводки по договору N 33-Т/2013 заключенному между обществом с ограниченной ответственностью "Терра-Д" и индивидуальным предпринимателем Крюковым Александром Викторовичем в размере 20 199 руб.

В остальной части решение Арбитражного суда Калужской области от 08.02.2017 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 27.04.2017 по настоящему делу отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калужской области.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в порядке, предусмотренном ст. 291.1 АПК РФ.

Председательствующий
Л.В.ЛЕОНОВА

Судьи
Л.В.СОЛОВОВА
Ю.В.БУТЧЕНКО
