



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

30 ноября 2016 года

Дело № А62-699/2016  
город Калуга

Резолютивная часть постановления объявлена 30.11.2016  
Постановление изготовлено в полном объеме 30.11.2016

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего  
судей  
Солодовой Л.В.  
Бутченко Ю.В.  
Леоновой Л.В.

при участии в заседании:  
от истца:

ИП Силаев Вячеслав Олегович  
Силаев В.О.- паспорт

от ответчика:

ИП Шереметьева Елена Сергеевна  
не явился, извещен надлежаще

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шереметьевой Елены Сергеевны на решение Арбитражного суда Смоленской области от 19.05.2016 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2016 по делу № А62-699/2016,

### У С Т А Н О В И Л:

Индивидуальный предприниматель Силаев Вячеслав Олегович (ОГРН 309672223700018) обратился в Арбитражный суд Смоленской области с иском к индивидуальному предпринимателю Шереметьевой Елене Сергеевне (ОГРН 30472229600050) о взыскании задолженности по арендной плате по договорам аренды помещения от 01.08.2013, от 03.01.2014, от 15.01.2015 в сумме 201 400 руб., а также неустойки в размере 1 448 606 руб. 58 коп. за период 21.11.2013 по 09.09.2015 (с учетом уточнения в порядке ст.49 АПК РФ).

Решением Арбитражного суда Смоленской области от 19.05.2016, оставленным без изменения постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2016 заявленные требования удовлетворены частично. Суд взыскал с ответчика задолженность по арендной плате в размере 201 400 руб. и неустойку в сумме 350 000 руб. за период с 21.11.2013 по 31.08.2015

Не согласившись с выводом судов обеих инстанций, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, ИП Шереметьева Е.С. обратилась в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит вышеуказанные судебные акты изменить, уменьшив размер задолженности и неустойки.

Изучив материалы дела, обсудив доводы жалобы, выслушав истца и проверив в порядке ст. 286 АПК РФ правильность применения судами норм права, кассационная коллегия не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов, в связи со следующим.

Как установлено судебными инстанциями и следует из материалов дела, между истцом и ответчиком существовали длительные арендные отношения, что подтверждается заключенными между ними договорами аренды от 01.08.2013 и от 03.01.2014.

В дальнейшем 15.01.2015 между Силаевым В.О. (арендодатель) и ИП Шереметьевой Е.С. (арендатор) был заключен договор аренды части помещения общей площадью 150 кв. м, расположенного на 2-м этаже по адресу: Смоленская область, г. Вязьма, ул. Комсомольская, д. 40, для ведения предпринимательской деятельности, на срок 11 месяцев с момента его подписания (п. 4.2 договора).

В тот же день между сторонами подписан акт приема-передачи нежилого помещения.

В соответствии с п. п. 3.1, 3.3. договора ежемесячный размер арендной платы составляет 30 000 руб. без НДС, которая вносится ежемесячно не позднее 5 числа текущего месяца путем перечисления суммы на расчетный счет арендодателя либо получения наличных денежных средств.

Согласно п. 2.2.8 договоров аренды от 01.08.2013, 03.01.2014, 15.01.2015 арендатор обязан по окончании срока действия договора передать помещение арендодателю по акту.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по внесению арендных платежей, за ним образовалась задолженность по арендной плате, однако уведомления истца от 10.06.2015, 07.08.2015 и 14.09.2015 о добровольном погашении задолженности оставлены ответчиком без удовлетворения.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

Кассационная коллегия полагает, что удовлетворяя заявленные требования в части взыскания задолженности по арендной плате по договору от 15.01.2015, судебные инстанции правомерно руководствовались положениями ст. ст. 309, 310 ГК РФ, а также нормами законодательства об аренде.

Согласно п.10 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» по договору аренды имеет место встречное исполнение обязательств. В силу ст. ст. 611, 614 ГК РФ обязанность арендодателя по отношению к арендатору состоит в предоставлении последнему имущества в пользование, а обязанность арендатора – во внесении платежей за пользование этим имуществом.

Актом приема-передачи от 15.01.2015 подтверждается передача истцом арендованного имущества ответчику.

Факт пользования ответчиком арендованным имуществом в период с января 2015 по август 2015 подтверждается материалами дела. Таким образом, за указанный период ответчику обоснованно была начислена арендная плата в размере 240 000 руб.

С учетом оплаты ИП Шереметьевой Е.С. 38 600 руб., задолженность по арендной плате составила 201 400 руб.

Доказательств уплаты указанной задолженности ответчиком в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах судом обоснованно взыскана с ответчика указанная сумма задолженности.

Истцом также заявлено требование о взыскании неустойки в размере 1 448 606 руб. 58 коп., начисленной по договорам аренды от 01.08.2013, от 03.01.2014, от 15.01.2015 за период с 21.11.2013 по 09.09.2015.

В силу 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.

Как следует из материалов дела и установлено судами, договор аренды от 01.08.2013 фактически прекратил свое действие по истечении срока аренды – 31.12.2013; договор аренды от 03.01.2014 сроком действия по 03.11.2014, фактически был пролонгирован на неопределенный срок и был расторгнут сторонами 31.12.2014, т.е. досрочно, поскольку в дальнейшем по данным договорам арендная плата не начислялась, претензии по возврату помещения по данным договорам истцом также не заявлены.

Договор аренды от 15.01.2015 был заключен на срок до 15.12.2015, однако фактически расторгнут досрочно с 01.09.2015.

В силу п.2 ст.423 ГК РФ при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Таким образом, является обоснованным вывод судов о том, что установленная договором неустойка подлежит начислению за период до момента расторжения договора.

В данном случае, с учетом прекращенных договорных отношений между сторонами по договорам аренды от 03.01.2014 и от 15.01.2015, судами обоснованно отказано во взыскании неустойки, начисленной истцом за период после расторжения договоров.

На основании изложенного, вывод судов, о взысканию пени за период с 21.11.2013 по 31.08.2015, является верным.

Пунктом 3.4 вышеуказанных договоров аренды предусмотрено, что в случае просрочки арендных платежей более чем на 5 календарных дней, арендодатель вправе предъявить неустойку в размере 3% от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

Ответчиком заявлено о несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства.

В соответствии со ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В данном случае, с учетом разъяснений, указанных в пунктах 69, 71, 73, 77 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», суд установив, что сумма заявленной истцом неустойки вследствие установления в договоре высокого ее процента явно завышена и несоразмерна последствиям нарушения обязательств, правомерно снизил размер неустойки до 350 000 руб.

Доказательств для освобождения ответчика от ответственности, за просрочку исполнения денежного обязательства в материалы дела не представлено.

Доводы заявителя кассационной жалобы были предметом рассмотрения судов и им дана надлежащая правовая оценка, с которой суд кассационной инстанции согласен.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судами при вынесении обжалуемых судебных актов и влекущих их отмену, судебной коллегией не установлено, а обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора, были предметом исследования и оценки судов, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе, сводятся к переоценке установленных судами фактических обстоятельств, что в силу ст. 286 АПК РФ не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

Руководствуясь ст.ст. 287 ч.1 п.1 и 289 АПК РФ, суд

#### **ПО С Т А Н О В И Л:**

Решение Арбитражного суда Смоленской области от 19.05.2016 и постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.08.2016 по делу № А62-699/2016, оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий:

Л.В.Солодова

Судьи:

Л.В.Леонова

Ю.В.Бутченко