



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Кремль, корп.1 под.2, г.Казань, Республика Татарстан, 420014

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 292-07-57

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-18381/2011

**Резолютивная часть решения объявлена «01» ноября 2011г.
Полный текст решения изготовлен «01» ноября 2011 г.**

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Садыковой З.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Валеевой А.Ф., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "АК БАРС Девелопмент", г.Казань, ОГРН 1041626844412 к ответчику - Закрытое акционерное общество "Ак Барс Страхование", г.Казань, (ОГРН 1037800080108, ИНН 7801236120)

о взыскании 4 633 452,04 руб. основного долга и 5 056 069,32 руб. процентов,

с участием представителей:

истца – Кондратьева Н.В., представитель по доверенности от 01.01.2011г.,

ответчика – Новикова С.В., представитель по доверенности от 25.10.2010 г.,

УСТАНОВИЛ:

Истец - Общество с ограниченной ответственностью "АК БАРС Девелопмент", г.Казань - обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к ответчику – Закрытое акционерное общество "Ак Барс Страхование", г.Казань - о взыскании 4 633 452,04 руб. основного долга и 5 056 069,32 руб. процентов.

В судебном заседании, в порядке ст. 163 АПК РФ объявлен перерыв до 01.11.2011 г. до 09.15 ч.

Данная информация была размещена на официальном сайте Арбитражного суда РТ в сети Интернет и на стенде в здании суда.

Судебное заседание возобновлено 01.11.2011 г. в 09.44 ч.

Истец в судебном заседании, в порядке ст. 49 АПК РФ заявил ходатайство об уменьшении суммы иска в части взыскания основного долга до 3398878 руб. 82 коп. и пени до 3401310 руб. 60 коп.

Уменьшение судом принято.

Истцом фактически заявлены требования о взыскании пени по п.5.1.1. договора.

Ответчик иск признал, указал, что долг по состоянию на 31.10.2011 г. составляет 3398878 руб. 82 коп., в части взыскания пени просит применить ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд находит правовые основания для частичного удовлетворения требований истца по следующим основаниям.

По делу установлено, между ООО «Ак Барс Девелопмент» (Арендодатель) и ЗАО «Ак Барс Страхование» (Арендатор) 05.04.2010 г. заключен договор аренды №21 нежилых помещений, согласно которому арендодатель передает во временное владение и пользование за плату нежилые помещения, общей площадью 488,7 кв.м., из них 119,8 кв.м., расположенные на 1-этаже Оффисного центра и 368,9 кв.м., расположенные на 2-этаже Оффисного центра (г. Казань, ул. Меридианная, 1), а арендатор обязуется принять помещения, использовать их по прямому назначению, своевременно уплачивать арендную плату, коммунальные, эксплуатационные и иные платежи в порядке и на условиях, определенных договором.

По акту приема-передачи от 05.04.2010 г. объект аренды передан арендатору (л.д.27).

Согласно п.п.4.1, 4.2 договора, срок аренды – с момента предоставления помещения – с 05.04.2010 г. по 05.03.2011 г.

Согласно п.3.1 договора, арендная плата состоит из двух частей: фиксированной и переменной. Фиксированная часть арендная плата составляет 439830 руб. в том числе НДС 18% в месяц. Переменная часть арендной платы состоит из расходов за электроэнергию, потребляемую арендатором.

Пунктом 3.2 договора, стороны договорились в сумму фиксированной арендной платы входят: плата за пользование помещениями и местами общего пользования (коридоры, сан узлы) с применением коэффициента добавления в размере 15% от арендуемых площадей, земельный налог, платежи за сбросы загрязняющих веществ в водные объекты (дождевые и талые стоки), а также за коммунальные и эксплуатационные услуги, вывоз ТБО.

В соответствии с п.3.7 договора, размер переменной (дополнительной) части арендной платы пересматривается арендатором в зависимости от изменения тарифов поставляющей соответствующие услуги организации.

Пунктом 3.8.1 договора определено, в течение всего срока действия договора Арендатор производит Арендодателю перечисление ежемесячных платежей следующим образом: оплата арендной платы за первый месяц аренды производится в течение 5-ти рабочих дней с момента

передачи Помещения по Акту приемки-передачи за фактическое количество дней в месяце приемки Помещения, начиная со второго месяца аренды не позднее 5-го числа текущего месяца на основании счетов Арендодателя.

Дополнительным соглашением №1 от 05.03.2011 г. стороны по обоюдному согласию продлили срок действия договора до 05.12.2012 г. (л.д.25).

Платежи, предусмотренные условиями договора, а именно оплата постоянной и переменной арендной платы осуществляются сторонами на основании подписанных ими актов.

Ответчик, пользуясь арендованным имуществом обязательства по уплате платежей, предусмотренных договором исполнил частично.

Истцом в адрес ответчика было направлено претензионное письмо №161 от 28.04.2011 г. с предложением в течение 7 дней с момента получения письма погасить задолженность в полном размере (л.д.61).

Истцом предъявлено требование о взыскании с ответчика 4633452 руб. 04 коп. долга.

На момент подачи иска в суд – 05.08.2011 г. за ответчиком числился долг в сумме 4574675 руб. 36 коп.

На момент вынесения решения за ответчиком числится долг в сумме 3398878 руб. 82 коп.

В соответствии со ст. ст. 307-309 ГК РФ стороны должны исполнять свои обязательства надлежащим образом, исходя из требований закона и условий обязательства.

Согласно ч.1 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии с ч.1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

В силу ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Учитывая изложенное, а также руководствуясь положениями ст. ст. 307-309, 607, ч.1 ст. 614 ГК РФ, ст. 65 АПК РФ суд удовлетворяет заявленное требование в сумме 3398878 руб. 82 коп.

Истцом также предъявлено требование о взыскании с ответчика за период с 13.04.2010 г. по 04.10.2011 г. пени в сумме 3401310 руб. 60 коп.

В соответствии с п. 5.1.1 договора в случае нарушения сроков оплаты, арендодатель вправе потребовать от арендатора уплаты пени в размере 0,3% от просроченной суммы за каждый день просрочки.

По смыслу пункта 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 части 1 статьи 333 Кодекса, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушений обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных законом, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требований статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц. При применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности (неустойкой) и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 N 263-О).

В Информационном письме от 14.07.97 N 17 "Обзор применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал, что критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Учитывая изложенное, суд считает возможным снизить взыскиваемую неустойку (пени) до 500.000 руб.

Расходы по госпошлине, согласно ст. 110 АПК РФ отнести на ответчика.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 65, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд Республики Татарстан,

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с Закрытого акционерного общества "Ак Барс Страхование", г.Казань, ОГРН 1037800080108 в пользу Общества с ограниченной ответственностью "АК БАРС Девелопмент", г.Казань, ОГРН 1041626844412, 3398878 (Три миллиона триста девяносто

восемь тысяч восемьсот семьдесят восемь) руб. 82 коп. долга, 500000 (Пятьсот тысяч) руб. пени и 62879 (Шестьдесят две тысячи восемьсот семьдесят девять) руб. 93 коп. расходов по госпошлине.

Истцу выдать справку на возврат госпошлины в сумме 8567 (Восемь тысяч пятьсот шестьдесят семь) руб. 67 коп.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий судья

З.А.Садыкова