



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 294-60-00

## Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65- /2019

Дата принятия решения – 04 июня 2020 года.

Дата объявления резолютивной части – 28 мая 2020 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи М.А.Исхаковой,  
при ведении аудиопротоколирования и составлении протокола судебного заседания  
секретарем судебного заседания Хамитовой К.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Индивидуального  
предпринимателя , г.Казань (ОГРНИП , ИНН  
) к Индивидуальному предпринимателю ,  
г.Казань (ОГРН , ИНН ) о взыскании руб. коп.  
задолженности по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018,

с участием представителей:

от истца – Голубцов А.С., на основании доверенности от 19.04.2019, представлен  
диплом,

от ответчика – Миненкова Л.Р., на основании доверенности от 11.06.2019,  
представлен диплом,

### УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель , г.Казань обратился в  
Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к Индивидуальному предпринимателю  
, г.Казань о взыскании руб. коп. задолженности по  
договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.04.2020 рассмотрение  
дела отложено на 22 мая 2020 года в

На основании ст.163 АПК РФ в судебном заседании 22.05.2020 года по ходатайству сторон был объявлен перерыв до 28.05.2020 года. Объявление о перерыве размещено на официальном сайте и информационном стенде Арбитражного суда Республики Татарстан.

Представитель истца искивые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика искивые требования не признал, по основаниям изложенным в отзыве и дополнительном отзыве. Ответчик полагает, что с 07.03.2019 договорные отношения были фактически прекращены по причине невозможности использования арендованных помещений ввиду прекращения подачи энергоресурсов (отключение электроснабжения, теплоснабжения, горячего водоснабжения). Указывает об отсутствии задолженности со ссылкой на справку, выданную истцом, согласно которой по состоянию на 01.02.2019 задолженность за услуги аренды помещения отсутствует, что подтверждается выписками ПАО Сбербанк (█ руб. оплата постоянной части за декабрь месяц 2018, █ руб. за январь месяц 2019, █ руб. оплата по акту №5 от 30.11.2018 за тех. обслуживание), другие платежи за период до 01.02.2019 были осуществлены наличными денежными средствами.

Из материалов дела следует между истцом (арендодатель по договору) и ответчиком (арендатор по договору) 01.12.2018 был заключен договор аренды нежилого помещения №2, согласно которому арендодатель обязался передать арендатору, а арендатор обязался принять во временное пользование (аренду) часть нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г.Казань, ул. █, д. █, кадастровый номер █, помещения 1-го этажа, №№ █, █-█, 2-го этажа №№ █-█, █, █, █, назначение нежилое, общая площадь █ кв.м. Общая площадь помещения, переданного в аренду составила █ кв.м., и представляет собой помещение отмеченное на поэтажном плане, являющемся неотъемлемой частью договора, с указанием части помещения, переданного арендатору, путем выделения другим цветом (заштриховки) границ переданной в аренду по договору части нежилого помещения (том 1 л.д.7-13).

Срок аренды: до 30.11.2019 года (п.1.3).

Согласно договору, ежемесячная арендная плата складывается из постоянной и переменной частей. Ежемесячная постоянная часть арендной платы составляет █ руб. Размер переменной части эквивалентен стоимости эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, определяемых из фактически понесенных арендодателем затрат по приобретению коммунальных услуг. Плата за коммунальные услуги включает: водоснабжение, канализацию, отопление, электроснабжение, уборка, сбор, вывоз и утилизация ТБО, снега, мусора. Количество потребленной воды, тепла, энергии, электричества определяется показателями приборов учета при их наличии. Стоимость

коммунальных услуг определяется на основании счетов от управляющей компании или иных организаций, оказывающих услуги. Оплата отопления, до включения центрального отопления, рассчитывается из расчета 50 руб. за 1 кв.м. в месяц за весь период фактического отопления. Арендатор вносит постоянную часть ежемесячно, в порядке предоплаты, не позднее 5 числа текущего месяца.

Актом приема-передачи от 01.12.2018 подтверждается передача арендодателем арендованного нежилого помещения арендатору (том 1 л.д. 11-12).

Письмом от 06.05.2019г. ответчик уведомила истца о своем решении расторгнуть договор с 06.05.2019 (том 1 л.д.21). Согласно описи вложения в почтовое отправление письмо с ключами от помещений и актами осмотра и возврата направлены 07.05.2019г. (том 1 л.д.22).

Исходя из того, что занимаемые по договору помещения освобождены ответчиком 06.05.2020 в связи с прекращением договорных отношений, истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 05.06.2019 с требованием оплаты задолженности по арендным платежам, включающими постоянную и переменную части ( том 1 л.д.40). В претензии истец указал, что по состоянию на 06.05.2019 у ответчика образовалась задолженность по арендным платежам в размере █ руб. 01 коп., с учетом поступивших от ответчика платежей и внесенной суммы обеспечительного платежа.

Поскольку требование было оставлено без удовлетворения, истец обратился в суд с исковым заявлением о взыскании █ руб. 01 коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд полагает иск подлежащим удовлетворению в силу следующего.

Правоотношения сторон регулируются главой 34 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно пункту 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды и устанавливаются, в том числе, в виде определенных в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.

В соответствии с положениями статей 307 -309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, возникшие из договора, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допустим (статья 310 Кодекса).

Поскольку срок действия договора определен сторонами до 30.11.2019г., надлежащих доказательств невозможности использования помещения с 07.03.2019г. ответчиком не представлено, суд исходит из того, что датой прекращения договора является 06.05.2019г., как указано в письме ответчика и принимается истцом.

Представленный ответчиком акт осмотра помещения №7/2019 от 07.03.2019г. (том 1 л.д.68-69) в качестве доказательства невозможности фактического пользования предметом аренды не содержит сведений об участии в осмотре помещения арендодателя или его представителя. Не имеется сведений о том, как был сформирован состав комиссии подписавшей акт, отсутствуют доказательства уведомления ИП █ о предстоящем осмотре помещения, а также управляющей многоквартирным домом организации. В акте отсутствуют выводы о причинах отсутствия электроснабжения, теплоснабжения, горячего водоснабжения. Вызваны они действиями арендодателя или возникли по иной причине, в том числе в результате действия самого арендатора или других лиц.

Поскольку возврат помещения в марте 2019г. ответчиком осуществлен не был, обязанность осуществлять оплату у него не прекратилась.

Также, судом отклоняются доводы ответчика о том, что справкой истец подтвердил отсутствие задолженности на 01.02.2019г. (том 1 л.д. 72). Справка, выданная истцом содержит указание на отсутствие долга на дату 01.02.2019г. за аренду помещения. Исходя из условий договора следует, что арендная плата состоит из постоянной части (аренда помещения) и переменной части (стоимость эксплуатационных расходов и коммунальных платежей). На дату указанную в справке задолженность ответчика состояла только из переменной части арендной платы, что следует из расчета представленного истцом (том 1 л.д.129) и пояснений его представителя. Таким образом, содержание справки не входит в противоречие с обстоятельствами, указанными истцом о возникновении задолженности как непосредственно по аренде помещения и переменной части арендной платы с февраля по 06.05.2019г., до февраля 2019 только по переменной части. Наличие поступивших от ответчика оплат, истцом не оспаривается. Из расчета усматривается, что они учтены истцом, также как и имевшийся обеспечительный платеж в размере █ рублей.

Информационное письмо ответчика о намерении прекратить подачу энергоресурсов в связи с наличием задолженности не может служить бесспорным доказательством подтверждающим доводы ответчика о невозможности эксплуатировать помещения. Представитель истца оспаривал техническую возможность осуществить такое отключение

без участия управляющей компании. Как указывалось судом ранее, ответчик доказательств фактического отключения помещения от коммунальных ресурсов не представил. Не нашел своего подтверждения данный довод и материалами уголовного дела № , равно как и довод о том, что истцом не осуществлялась услуга по уборке снега, которая не подлежит включению в оплату переменной части платы.

Более того, имеющиеся в материалах дела документы, в том числе протокол осмотра места происшествия от 25.04.2019г. свидетельствуют о том, что ответчик продолжала занимать арендуемое помещение, в нем находилось имущество принадлежащее ответчику.

Долг перед истцом в заявленном размере подтверждается представленными в материалы дела доказательствами. При таких обстоятельствах суд находит требование истца о взыскании руб. коп. задолженности по договору аренды нежилого помещения №2 от 01.12.2018 за период с 01.12.2018 по 06.05.2019 с учетом поступивших оплат и обеспечительного платежа, обоснованным.

Расходы по оплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в порядке статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации исходя из размера исковых требований.

Руководствуясь статьями 110, 112, 167 – 169, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Татарстан

#### РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя , г.Казань (ОГРН , ИНН ) в пользу Индивидуального предпринимателя , г.Казань (ОГРНИП , ИНН ) руб. коп. долга, руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с момента изготовления в полном объеме, через Арбитражный суд Республики Татарстан.

Судья

М.А. Исхакова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 13.05.2020 6:16:39  
Кому выдана Исхакова Милена Анатольевна